

# **JURIDISCHE ASPECTEN VAN DE STRUCTUUR DER LANDBOUWEXPLOITATIES IN BELGIE**

Studie, aangeboden als proefschrift tot  
het bekomen van de wetenschappelijke graad  
van doctor in de rechtsgeleerdheid,

door

**Philippe VANAVERMAETE**

doctor in de rechten  
licentiaat in het Europees recht  
assistent afdeling economisch recht  
K.U. Leuven

aan de Katholieke Universiteit te Leuven  
Faculteit Rechtsgeleerdheid

1975

Deel I

" La prospérité publique est semblable à un arbre. L'agriculture en est la racine, la population forme le tronc, l'industrie constitue les branches; les feuilles sont le commerce et les arts. C'est par la racine que l'arbre se nourrit ... .  
Si la racine vient à souffrir, les feuilles tombent, les branches se dessèchent et l'arbre meurt. C'est à la racine qu'il faut appliquer le remède si l'on veut que l'arbre périsse."

Victor, marquis de Mirabeau,  
geciteerd door B. Oury, L'agriculture  
au seuil du Marché Commun, Parijs,  
1959, p. 3.



## V o o r w o o r d

---

Bij het beëindigen van dit proefschrift is het mijn bijzonderste taak om allen te danken die mij bij dit werk hebben geholpen. Aan enkele personen zou ik daarenboven heel in het bijzonder dank willen zeggen.

Vooreerst aan mijn promotor, Professor Walter van Gerven, aan wie ik zowel schatplichtig ben voor het onderwerp van dit proefschrift, als voor de wijze waarop het voorbereid werd. Ik ben hem evenwel vooral dank verschuldigd voor dit laatste : niettegenstaande de vele taken welke steeds op zijn werkschema drukten, mocht ik bij hem altijd een als het ware vanzelfsprekende bereidheid vinden om mijn manuscript door te lezen en om dienaangaande, alsmede over de verdere uitbouw van het werk bijzonder waardevolle opmerkingen te formuleren.

Voor de keuze en de aanpak van het onderwerp ben ik ook veel dank verschuldigd aan de heer A. De Leeuw, ambtenaar bij de Nationale Landmaatschappij en docent aan het 'Institut des hautes études de droit rural et d'économie agricole' te Parijs, alsmede aan de heer R. Eeckloo, adjunct algemeen secretaris van de Belgische Boerenbond en docent aan de K.U.Leuven.

Heel speciaal wil ik bij deze dankzegging ook Professor A.E. Van Hoestenbergh vermelden, die mij heeft willen leiden bij de voorbereiding en de uitwerking van een enquête over vraagstukken van agrarisch recht onder het Belgisch notariaat, maar die me ook met kostbare raad heeft bijgestaan bij het schrijven van dit werk.

Verder wil ik dank zeggen aan Professor R. Dillemans voor zijn raadgevingen in verband met de erfrechtelijke vraagstukken en omwille van zijn bereidheid om de desbetreffende teksten na te lezen. Tevens dank ik Professor J. Ronse, voorzitter van de afdeling economisch recht, die mij onder meer steeds actief heeft gesteund bij mijn buitenlandse studiereizen.

Ik wil niet onvermeld laten dat ik het als een voorrecht beschouw dat ik dit werk heb mogen verrichten aan de K.U.Leuven, waarvoor ik de Alma Mater, en niet in het minst de Rechtsfaculteit dankbaar ben. De beste herinneringen bewaar ik aan de samenwerking binnen de afdeling economisch recht, maar vooral aan de geest in het 'Instituut voor Handelsrecht', waarover mijn promotor

de leiding heeft, en waar ik eerst mocht samenwerken met de heren Francis Herbert, Rik Swennen en J. Stuyck, en later ook, na het vertrek van de twee eerstgenoemden, met de heer Jacques Steenbergen. Laatstgenoemde wil ik bovendien speciaal danken voor de waardevolle raadgevingen die ik mocht krijgen bij het voltooien van dit werk. Eén lid van dit Instituut mag ik daarenboven heel in het bijzonder bedanken : juffrouw Claudine Van Volsem, secretaresse, die het op zich heeft willen nemen om, met de ons zó vertrouwde nauwkeurigheid en toewijding, dit manuscript tot zijn finale verschijningsvorm te brengen.

Tenslotte ben ik heel erg dankbaar voor de bijstand en het begrip die ik bij mijn vrouw Hilde mocht onder vinden gedurende de drie jaren die ik aan dit proefschrift heb gewerkt. Aan haar heb ik het te danken dat ik er, min of meer, in geslaagd ben om het bedrijven van 'wetenschap' en het familiaal leven tot een harmonisch geheel uit te bouwen.

Voor al dezen moge het een blijk van dank zijn te weten dat het voor mij, als extra-agrariër, een bijzonder boeiende en verrijkende taak is geweest om op deze wijze kennis te maken met het agrarisch recht.

Leuven, mei 1975.

LIJST VAN AFKORTINGEN

---

Ann.Fac.Dr.Liège	Annales de la Faculté de droit de Liège
Ann.Not.	Annales du Notariat
A.P.R.	Algemene Practische Rechtsverzameling
Art.	Artikel
A.S.L.K.	Algemene Spaar- en Lijfrentekas
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGBI.	Bundesgesetzblatt (Duitse Bondsrepubliek)
Bibl.Fac.Dr. U.C.L.	Bibliothèque de la Faculté de droit de l'Université Catholique de Louvain
B.J.	La Belgique Judiciaire
Brussel	Hof van Beroep te Brussel
Bull. E.G.	Bulletin van de Euopese Gemeenschappen
B.V.A.R.	Belgische Vereniging voor Agrarisch Recht
B.Z.	Bijzondere zittijd
Cass.	Hof van Cassatie
Cass.(Fr.)	Cour de Cassation (Frankrijk)
C.C.	Code Civil (Frankrijk)
C.C.S.	Code Civil Suisse
C.D.E.	Cahiers de droit européen
C.R.	Code Rural (Frankrijk)
D.	Receuil Dalloz
D.S.	Receuil Dalloz Sirey
E.E.G.	Europese Economische Gemeenschap
E.G.	Europese Gemeenschappen
EGBGB	Einführungsgesetz zum BGB, 18 augustus 1896
E.O.G.F.L.	Europees Oriëntatie- en Garantie-fonds voor de landbouw
Err.	Erratum
e.v.	en volgende
G.A.F.	Groupement agricole foncier

Gent	Hof van Beroep te Gent
G.F.A.	Groupement foncier agricole
G.P.	Gazette du Palais
HöfeO.	Höfeordnung
id.	idem
I.H.E.D.R.E.A.	Institut des hautes études de droit rural et d'économie agricole(Parijs)
J.C.P.	Juris Classeur Périodique
J.O.	Journal Officiel (Frankrijk)
J.T.	Journal des Tribunaux
Jur.Cl.Civ.	Juris Classeur Civil
Jur. iège	Jurisprudence de la Cour d'appel de Liège
K.B.	Koninklijk Besluit
KRABl.	Amtsblatt des Kontrollrats
LDDA	Loi fédérale sur le <del>dé</del> endettement de domaines agricoles
L.I.F.	Landbouwinvesteringsfonds
Luik	Hof van Beroep te Luik
Max.PPW.	Maximumpachtprijswet
M.B.	Ministerieel Besluit
m.b.t.	met betrekking tot
Mem.v.Toel.	Memorie van toelichting
MPW.	Maximumpachtprijswet
N.I.L.K.	Nationaal Instituut voor Landbouw-krediet
N.J.	Nederlandse Jurisprudentie
N.J.B.	Nederlands Juristenblad
N.L.M.	Nationale Landmaatschappij
o.c.	opere citato
O.C.D.E.	Organisation de cooperation et de développement économiques
O.E.S.O.	Organisatie voor economische samenwerking en ontwikkeling
o.l.v.	onder leiding van
o.m.	onder meer
Parl.Doc.	Parlementaire Documenten

Parl.Hand.	Parlementaire Handelingen
Pas.	Pasicrisie
Pas.	Pasinomie
Pb.EG.	Publikatieblad van de Europese Gemeenschappen
PW.	Pachtwet
Rb.	Rechtbank van eerste aanleg
R.C.J.B.	Revue critique de jurisprudence belge
Rechtsk.Tijdschr.	Rechtskundig Tijdschrift
Rép.Not.	Répertoire Notarial
RGBl.	Reichsgesetzblatt
R.G.E.N.	Recueil général de l'enregistrement et du notariat
R.N.B.	Revue du notariat belge
R.O.	Recueil officiel des arrêts du tribunal fédéral (Zwitserland)
R.P.N.B.	Répertoire pratique du droit belge
R.P.N.B.(+ jaartal)	Revue pratique du notariat belge
R.T.D.Civ.	Revue trimestrielle de droit civil
R.T.D.Comm.	Revue trimestrielle de droit commer- cial
R.U.G.	Rijksuniversiteit Gent
Rv.Wet	Ruilverkavelingswet
R.W.	Rechtskundig Weekblad
S.A.F.E.R.	Société d'aménagement foncier et d'établissement rural
S.A.I.F.	Société agricole d'investissement foncier
S.D.I.F.	Société départementale d'investisse- ment foncier
S.E.W.	Tijdschrift voor Europees en econo- misch recht
S.P.I.F.	Société particulière d'investissement foncier
Staatsbl.	Belgisch Staatsblad
T.	Tome
t.a.	ter aangehaalde plaats

Tijd.vred.	Tijdschrift voor vrederechters
tit.	titel
T.P.R.	Tijdschrift voor Privaatrecht
Trib.féd.Suisse	Tribunal fédéral Suisse
T.v.N.	Tijdschrift voor Notarissen
V.A.I.	vergelijkbaar arbeidsinkomen
V.A.K.	volwaardige arbeidskracht
Vo	Verordening
Vol.	volume
Vred.	Vredegerecht
W.	wet

Nota i.v.m. de bijwerking

---

De redactie van dit proefschrift werd beëindigd in mei 1975. In algemene regel is dit ook de einddatum voor de bijwerking ervan : latere ontwikkelingen in wetgeving, rechtsleer of rechtspraak werden niet meer verwerkt.

Hierop werd enkel uitzondering gemaakt voor de W. 3 juni 1975 (Staatsbl., 26 juni 1975) tot wijziging van de saneringswetgeving (zie nrs. 35-36).

Verder kunnen nog twee zaken vermeld worden. Primo, in het Staatsbl., 19 juli 1975 verscheen de W. 2 juni 1975 tot aanvulling van de bepalingen van afd.3,hfdst.II,boek III,tit.VIII B.W. betreffende de landpacht, waardoor het in dit proefschrift beschreven wetsvoorstel Remacle in de landpachtwetgeving, meer bepaald in de reglementering van het recht van voorkoop werd geïncorporeerd. Secundo, verscheen in de loop van de maand juli het boek van P. Delnoy, Politique agricole des structures et régimes juridiques d'exploitation du facteur terre, waarvan de gegevens uiteraard niet meer konden verwerkt worden.

Inleidend Hoofdstuk

L A N D B O U W R E C H T



1. Het terrein van het landbouwrecht is eigenlijk weinig verkend in het verleden; men zou het bijna een onderontwikkeld gebied in de rechtsstudie kunnen noemen. Het ontbreekt deze rechtstak anders niet aan inhoud, maar deze ligt verspreid over de meeste klassieke rechtstakken, zoals het burgerlijk recht, het economisch recht, het administratief recht, het fiscaal recht... Het landbouwrecht wordt weinig of niet in zijn geheel bestudeerd, en waar het op deelstudie aankomt blijven ook heel wat onderdelen buiten beschouwing. Zo is één der meest behandelde onderwerpen het pachtrecht; verder werd in het verleden ook wel aandacht besteed aan het agrarisch ruilverkavelingsrecht en het recht van voorkoop. Vooral sinds het ontstaan van het Europees Gemeenschapsrecht, dat een verbazend vlugge ontwikkeling heeft gekend, werd het studieterrein verruimd tot het recht van de marktorganisaties, de prijsbepaling van landbouwproducten, enz.
2. Een eerste moeilijkheid op de weg van een inhoudsomschrijving situeert zich op terminologisch vlak. Allerlei termen worden gehanteerd zoals landbouwrecht, agrarisch recht en landelijk recht. De Franse rechtsterminologie vertoont al een even grote verscheidenheid: *droit agricole*, *droit agraire*, *droit rural*. De Nederlandse en de Franse benamingen naast elkaar stellen brengt in sommige gevallen evenmin duidelijkheid. Zo luidt de Franstalige naam van de 'Belgische Vereniging voor Agrarisch Recht' als volgt: 'Association belge de droit rural' (1). Alhoewel de benaming 'agrarisch' afgeleid werd van het Latijnse woord 'agrarius', d.w.z. betreffende de akker, duidt het in het algemeen spraakgebruik op al wat in verband staat met landerijen en landbouw in de ruimste betekenis van het woord. Landbouw 'sensu lato' omvat dan de akkerbouw, de weidebouw, de veehouderij, de pluimveehouderij, de tuinbouw, de bosbouw,

---

(1) Opgericht op 25 september 1962.

en alle andere vormen van bodemcultuur. Al deze activiteiten staan nog in nauw verband met de bewerking van de grond op één of andere wijze, behalve in sommige gevallen, de vee- en pluimveeteelt. Deze laatste bedrijvigheden worden meer en meer uitgeoefend los van iedere onmiddellijke bewerking of noodzakelijk gebruik van de grond (2). Dit vormt dan ook één der voornaamste redenen om deze teelten uit te sluiten van het toepassingsgebied van de pachtwetgeving (3). Tot hiertoe zouden landbouwrecht en agrarisch recht eenzelfde lading kunnen dekken.

Het terrein van het landbouwrecht is echter veel ruimer. In grote lijnen geschetst, valt het uiteen in twee grote delen: het recht m.b.t. de agrarische productie en het recht betreffende de agrarische distributie. Binnen het agrarisch productierecht kan men verder onderscheid maken tussen de regels die betrekking hebben op het primair stadium van de productie en diegene betreffende het secundair stadium. In de eerstgenoemde categorie horen de regels thuis aangaande de bewerking of het gebruik van de grond in functie van de landbouw (in hogergenoemde betekenis). In de tweede categorie kunnen de rechtsregels in verband met de bewerking of transformatie van agrarische producten ondergebracht worden. Het agrarisch distributierecht omvat dan de regels m.b.t. de distributie en de afzet van landbouwproducten, zoals regelingen in verband met producentenorganisaties, prijsbepaling, gewaarborgde afzet, bescherming en bewaring van producten, enz. Zonder op dit ogenblik meer in detail te treden, kan nu reeds

---

(2) Over de exploitaties zonder grondgebruik en de verhouding ervan tot de landbouwexploitaties, zie G. Bobin, Exploitation agricole et politique des structures, p. 8 e.v.

(3) Art. 2 P.W. 1969.

afgesproken worden dat al deze regelingen samen het landbouwrecht (*droit agricole*) of agrarisch recht (*droit agraire*) vormen. Als dusdanig duiden beide begrippen dan op de gehele juridische organisatie van de landbouwactiviteit en van het verkeer van landbouwproducten, van producent tot verbruiker.

3. Indien de benaming 'droit rural' kan vertaald worden als 'landelijk recht', dan wijst de laatste term duidelijk op een terrein dat de zuivere landbouw overschrijdt: het landelijk recht moet gezien worden als een geheel van regelen dat toepasselijk is op landelijk gebied, in tegenstelling dan tot deze die gelden voor een stedelijk milieu (4). In de Franse rechtsterminologie wordt 'droit rural' soms als synoniem gebruikt voor 'droit agraire' (5). Voor wat de Nederlandstalige rechtsterminologie aangaat past het m.i. beter om de termen 'landbouwrecht' en 'agrarisch recht' enerzijds, en 'landelijk recht' anderzijds duidelijk van mekaar te onderscheiden. Laatstgenoemd begrip duidt op het geheel van regels met betrekking tot het landelijk milieu; eerstgenoemde begrippen duiden op de regels die specifiek betrekking hebben op de landbouwactiviteit. Twee voorbeelden ter illustratie: de W. 12 augustus 1911 tot behoud van de schoonheid der landschappen (5 bis) behoort tot het landelijk recht maar niet tot het landbouwrecht. Anderzijds behoort de W. 22 juli 1970 op de

---

(4) Cfr. R.P.D.B., sub verbo Droit rural en Compl. 1966, p. 579-580.

(5) Zie o.m. S. Ventura, Principes de droit agraire communautaire, Brussel, 1967. E. Leliezieux daarentegen, in Droit rural, ziet 'droit agraire' als een onderdeel van het bredere begrip 'droit rural' (o.c., p. 7).

(5 bis) Staatsbl., 19 augustus 1911.

ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van wet bij uitstek tot het agrarisch recht; sommige bepalingen hiervan behoren echter tot de sfeer van het landelijk recht, zoals bijvoorbeeld de regels in verband met de landschapszorg (6).

4. Deze terminologische uitweiding leidt ons naar een basiscriterium dat wellicht ter onderscheiding kan dienen: onder landbouwrecht vallen enkel die regels welke in hoofdzaak betrekking hebben op het voortbrengen van landbouwproducten, alsmede de organisatie ervan, en op het verder verloop van deze producten in het economisch verkeer. Een inhoudelijk criterium lijkt inderdaad meer aangewezen dan een louter formeel criterium. Dit laatste ware trouwens moeilijk te hanteren voor het landbouwrecht in zijn geheel: een specifiek landbouwwetboek bestaat niet in België. Het veldwetboek bijvoorbeeld (7) bevat naast traditionele regels van landelijk recht (in hogergenoemde betekenis) ook bepalingen die specifiek gericht zijn op de bescherming van de agrarische bedrijvigheid: zo o.m. art. 35 bis (8) dat de afbakening toelaat door de gemeenteraad van die gedeelten van het grondgebied die in beginsel bestemd zijn voor land- of bosbouw. In het kader van de wet op het natuurbehoud (9) is een ontwerp van wet ter studie dat maatregelen zou toelaten ter hergroepering

---

(6) Zie ook het wetsvoorstel Poma, Parl. Doc. Kamer, 1971-72, 324, evenals het werk van M. Vanholder, Belgisch Milieurecht, Wetgeving en reglementering, Monografieën 'Leefmilieu nu', nr. 4, meer bepaald p. 99 e.v.

(7) Staatsbl., 14 oktober 1886, zoals gewijzigd. De 'Code rural' heeft evenmin uitsluitend betrekking op landelijke aangelegenheden. Zo gelden bvb. de regels over de afsluitingen, de afstand van de beplantingen, e.d. ook voor het stedelijke milieu.

(8) De afbakening geschied op verzoek - spontaan of op vraag van het college van burgemeester en schepenen - van minstens de helft van de eigenaars of exploitanten die op het gebied van een gemeente gronden bezitten of een bedrijf hebben.

(9) W. 12 juli 1973 (Staatsbl., 11 september 1973).

van bosmassieven. Opzet hiervan is de rendabiliteit te verhogen en overdreven of ongeordende kappingen ter gelegenheid van erfenissen of huwelijken te vermijden (10). M.i. is het dan ook verkieslijker om de term landbouwrecht of agrarisch recht te hanteren voor de specifieke landbouwbedrijvigheid gericht op de voortbrenging en de verdeling van landbouwproducten, eerder dan de term landelijk recht. In de Belgische rechtsliteratuur bestaat ten deze weinig verwarringsmogelijkheid. Bij het hanteren van Franse bronnen dient er echter wel voor gewaarschuwd dat aldaar 'droit rural' meestal als basisterm wordt gebruikt voor een geheel waarvan het landbouwrecht het grootste deel uitmaakt. Eén belangrijke uitzondering hierop wordt gevormd door J. Mégret, die zijn Traité de titel Droit agraire heeft meegegeven. De redenen waarom hij deze term verkozen heeft boven de meestal gebruikte benaming 'droit rural' zijn ongeveer gelijklopend met de hierbovenstaande (11).

---

(10) Zie het verslag van de commissie leefmilieu (De Seranno), Parl. Doc. Senaat, 1972-73, nr. 226, p. 11 e.v. Voorgesteld wordt om een nieuwe vorm van vennootschap in het leven te roepen, waarin de eigenaars van versnipperde percelen bos hun eigendom zouden inbrengen teneinde één geheel te vormen dat voldoende uitgestrekt is om een beheerspolitiek en continuïteit toe te laten.

(11) Tot hiertoe zijn enkel deel I (260 p.) en deel II (357 p.) verschenen (Parijs, 1973). Deze titelkeuze is niet zonder belang voor de Franse rechtsleer, daar J. Mégret directeur is van het Parijse "Institut des hautes études de droit rural et d'économie agricole" (I.H.E.D.R.E.A.). Mégret verkoos de benaming 'droit agraire' boven 'droit de l'agriculture' omdat de eerste meer kwalitatief en de tweede meer descriptief luidt.

5. Benevens het bieden van enige klaarheid op rechts-terminologisch vlak, hebben voorgaande beschouwingen ook nog een ander doel: het terhand stellen van een begrips-omschrijving van landbouw- of agrarisch recht die, minstens als werkhypothese, bruikbaar kan zijn voor de verdere uiteenzetting. Enkele belangrijke vraagpunten dienen inderdaad nog te worden besproken: welke materies behoren tot het landbouwrecht? Kan dit geheel beschouwd worden als een afzonderlijke rechtstak? Waar situeert zich het landbouwrecht binnen het Belgisch recht? Bij de beantwoording van deze vragen zullen enige rechts-vergelijkende gegevens worden verwerkt uit het Nederlandse en het Franse recht. Vooral in Frankrijk heeft het agrarisch recht een enorme groei gekend op wetgevend en op doctrinair vlak.

6. Eerst dan de afbakening ratione materiae. In grote trekken kan het gebied van het landbouwrecht onderverdeeld worden in het recht in verband met de productie en het recht in verband met de distributie van landbouwproducten.

Het agrarisch productierecht valt verder uiteen in verschillende delen. Vooreerst het recht in verband met de structuur van de grond en de exploitatie daarvan. Hier situeert zich de W. 4 november 1969 op de pacht van landeigendommen (Staatsbl., 25 november 1969), met inbegrip van het recht van voorkoop ten behoeve van de pachters, ingesteld bij W. 1 februari 1963 (Staatsbl., 14 februari 1963), maar sinds de genoemde wet van 4 november integrerend deel van de pachtwet. Verder de W. 22 juli 1970 betreffende de ruilverkaveling uit kracht van wet (Staatsbl., 4 september 1970), welke betrekking heeft op agrarische ruilverkavelingen maar ook op de instelling van een recht van voorkoop ten behoeve

van de Nationale Landmaatschappij (12). Tenslotte dient hierbij ook de W. 3 mei 1971 tot bevordering van de sanering van de land- en tuinbouwbedrijven (Staatsbl., 10 juni 1971), zoals gewijzigd, te worden gerangschikt (13). Een tweede onderdeel van het agrarisch productierecht wordt gevormd door de reglementering in verband met de grondstoffen. Hiertoe behoort in de eerste plaats de W. 11 juli 1969 betreffende de bestrijdingsmiddelen en de grondstoffen voor de landbouw, tuinbouw, bosbouw en veeteelt (Staatsbl., 17 juli 1969) (14). Daarnaast is er de reglementering ter verbetering van de dierenrassen vastgesteld bij W. 20 juni 1956 (Staatsbl., 5 juli 1956) (15). Tenslotte hoort hiertoe de wetgeving i.v.m. de bescherming van de gewassen vervat in de W. 2 april 1971 betreffende de bestrijding van voor planten en plantaardige producten schadelijke organismen

- 
- (12) Deze wet verving de W. 25 juni 1956. Daarnaast vi-geert ook nog de W. 4 mei 1949 tot aanmoediging van de vrijwillige ruilverkaveling van landeigendommen (Staatsbl., 2 juni 1946).
- (13) In dit verband dienen ook de drie structuurrichtlijnen van de Raad E.G. te worden vermeld d.d. 17 april 1972 (Pb. EG, nr. L 96, 23 april 1972).
- (14) Art. 15 van deze wet schafte het K.B. nr. 89 van 30 november 1939 af, houdende aanvulling en samen-schakeling van de reglementering van de handel in zaaizaden, allerhande pootgoed, meststoffen en veevoeders (Staatsbl., 10 december 1939), bekrach-tigd bij W. 16 juni 1947 (Staatsbl., 14 december 1947).
- (15) Zie o.m. voor paarden, K.B. 18 maart 1971 (Staatsbl., 4 mei 1971); voor rundvee, K.B. 23 september 1971 (Staatsbl., 29 oktober 1971); voor varkens, K.B. 13 november 1971 (Staatsbl., 14 november 1971); voor geiten en schapen, K.B. 16 april 1966 (Staatsbl., 9 augustus 1966); voor pluimvee en konijnen, K.B. 31 mei 1958 (Staatsbl., 29-30 juni 1958); voor bijen, K.B. 22 september 1947 (Staatsbl., 19 no-vember 1947).

(Staatsbl., 20 april 1971). Volledigheidshalve dient hier ook een onderdeel financierings- en investeringswetgeving te worden aan toegevoegd: de W. 15 april 1884 op de landbouwleningen (Staatsbl., 11 mei 1884), de W. 29 juli 1955 tot oprichting van een landbouwfonds (Staatsbl., 7 augustus 1955) en de W. 15 februari 1961 betreffende het landbouwinvesteringsfonds (Staatsbl., 2 maart 1961).

Wat de wetgeving i.v.m. de distributie aangaat moge het volstaan hier de W. 20 juli 1962 te vermelden betreffende de handel in landbouw-, tuinbouw- en zeevisserijprodukten (Staatsbl., 26 juli 1962) welke de grondslag vormt zowel voor de reglementering van de binnenlandse als van de buitenlandse handel.

Deze enigszins lange - maar geenszins exhaustieve - opsomming moge aantonen dat de wetgever actief is geweest in alle sectoren van het agrarisch bedrijf. Sinds enige tijd is het ingrijpen op structureel vlak op het voorplan gekomen (16), terwijl de reglementering op andere gebieden van de agrarische productie en distributie steeds ongeveer in dezelfde mate werd gehandhaafd in de loop van deze eeuw.

7. Algemeen wordt aangenomen dat het landbouwrecht, waarvan de contouren hierboven grof werden getekend, tot het economisch recht behoort. De auteurs zijn hierover akkoord ongeacht de door hen vooropgestelde definitie van economisch recht (17). Dit is het geval voor

---

(16) Zie Perspectieven voor de landbouw in de Euromarkt, uitgave van het Centrum voor Economische Studiën te Leuven, nr. 7, p. 2.

(17) Over dit laatste punt zijn met name in België en Nederland wel enige discussies gevoerd. Cfr. W. van Gerven, De begrippen handelsrecht, economisch recht en sociaal-economisch recht, S.E.W., 1970, p. 4 e.v.; P. Verloren van Themaat in zijn bespreking van A. Jacquemin en G. Schrans, Le droit économique, in S.E.W., 1970, p. 418 e.v.; id. Arbeidsrecht en economisch recht: een tussenoordeel in de vorm van ./.



België (18) en Nederland (19). Voor Frankrijk kan dit niet zonder enige nuance gezegd worden. Sommige auteurs beschouwen 'le droit rural' als een autonome rechtstak, terwijl anderen het onderbrengen bij het economisch recht. Tot deze laatste groep behoort zonder twijfel G. Farjat, die deze materie klasseert als een speciale tak van het economisch recht. 'Le droit rural' vertoont z.i. alle kenmerken van het economisch recht, zoals reglementair karakter van de bronnen, mobiliteit, originele technieken, waarvan de meeste noch tot het publiek- noch tot het privaatrecht behoren ofwel behoren tot beide, enz. (20).

In tegenstelling tot Nederland, waar aan het agrarisch recht geen autonomie wordt toegekend (21), wordt in Frankrijk veelal geopteerd voor een zelfstandig bestaan van het agrarisch recht. R. Savatier (22) bepleit

- 
- (17) ./.. een drieluik, in de bundel J.J.M. Van Der Ven, Recht als instrument van behoud en verandering, p. 265 e.v.
- (18) Zie o.m. W. van Gerven, Handleiding bij de colleges handels- en economisch recht (1967-1969), p. 2
- (19) Zie A. Mulder, De ontwikkeling van de sociaal-economische wetgeving, in de bundel Vooruitzichten van de Rechtswetenschap, p. 119; A. Mulder en R.A.A. Duk, Schets van het sociaal-economisch recht in Nederland, p. 124 e.v.
- (20) Droit économique, p. 62 e.v. Zijn omschrijving van het 'Droit rural' stemt grotendeels overeen met de hoger aangenomen definitie van landbouw- of agrarisch recht.
- (21) Zie J.M. Polak, Het agrarisch recht, aard, omvang en vooruitzichten, publicatie van de B.V.A.R., 1966.
- (22) Du particularisme du droit agraire et de la nécessité de son enseignement, D. 1954, Chr., p. 91-94; Zie ook van dezelfde auteur: Les métamorphoses économiques et sociales d'aujourd'hui, 3° serie.

reeds in 1954 het speciaal karakter van het agrarisch recht en de noodzakelijkheid van het onderwijs ervan. Hij maakt wat dit laatste punt betreft trouwens duidelijk onderscheid tussen 'législation rurale' en 'droit agraire': "Ecartons, sur ce point, toute équivoque. On enseigne sans doute dans quelques Facultés, l'Economie et la Législation rurale... Reconnaissons d'abord que ce n'est pas un droit agraire" (23). In beide, in noot geciteerde geschriften duidt hij aan hoe het agrarisch recht ontgroeid is aan het burgerlijk recht en welke de verhouding ervan is tot het handelsrecht (24). De gehele reglementering van het landbouwnrecht, zoals de wetgeving op de landbouwcoöperaties, het landbouwkrediet, de landbouw-warrants beschouwt hij echter als economisch recht (25). Dit betekent echter niet dat landbouwnrecht op éénzelfde lijn zou kunnen gesteld worden met ondernemersrecht, want naar zijn mening ligt tussen beide rechtstakken een fundamenteel verschil: "Alors que l'industriel manie la matière brute, l'agriculteur manie la vie, soit végétale, soit animale" (26). Eén van de voornaamste gevolgen van dit onderscheid is dat de landbouwexploitaties niet gericht zijn op gigantische afmetingen, maar integendeel, "restant à la mesure de la vie", uitge-

---

(23) Les métamorphoses, o.c., p. 211.

(24) Zie ook G. Ripert, Traité élémentaire de droit commercial, 6<sup>e</sup> uitgave door R. Roblot, nr. 177; J. Rozier, Les sociétés d'intérêt collectif agricole, Parijs, 1965, p. 12.

(25) Les métamorphoses, o.c., nr. 549, p. 288.

(26) Du particularisme du droit agraire..., o.c., p. 93; zie ook Les métamorphoses, o.c., nr. 542, p. 217 e.v.

bouwd worden als familiale ondernemingen (27).

J. Mégret (28) en R. Malézieux (29) beschouwen 'le droit rural' beiden als een autonome rechtstak. Eerstgenoemde opteerde eerst voor de term 'droit rural' (nl. in zijn boek Le droit rural, Que sais-je, nr. 1372, Parijs, 1969), maar verkoos later, in zijn belangrijkste werk (Droit agraire, twee (verschenen) delen, Parijs, 1973) de benaming 'droit agraire'. In beide werken onderscheidt hij drie concentrische zone's binnen het agrarisch recht:

- 1) een centrale zone, waartoe de wetten i.v.m. de bodem (ruilverkaveling, onbebouwde gronden, ...) maar ook het recht i.v.m. de landbouwproducten en de dieren behoren; deze zone omvat ook het sociaal recht en het economisch recht in de landbouw, zoals de regels i.v.m. het exploitatiehoofd, de landbouwcoöperatieven, producentenverenigingen, marktorganisaties, enz.;
- 2) een tussenzone wordt dan gevormd door de wetten die wel raakpunten vertonen met de landbouw, maar er niet exclusief op betrokken zijn, zo bijvoorbeeld het recht i.v.m. de ruimtelijke ordening;
- 3) een periferische zone tenslotte wordt gevormd door de wetten die slechts secundair een landelijk aspect vertonen, zoals de regeling van het vruchtgebruik, de waterlopen, enz.

---

(27) Een andere gevolgtrekking hiervan is dat de kostprijs van landbouwproducten moeilijk op voorhand kan vastgesteld worden (Les métamorphoses, o.c., p. 219).

(28) Le droit rural, Que sais-je, nr. 1372, p. 5 e.v.; Droit agraire, I, p. 7 en p. 12 e.v.

(29) Droit rural, p. 6.

R. Malézieux gebruikt de benaming 'droit agraire', maar geeft deze rechtstak een plaats binnen het 'droit rural': "l'utilisation de la nature pour des fins autres qu'agricoles ouvre au droit rural de nouveaux domaines d'application" (30). De Franse rechtsleer beschouwt aldus deze rechtstak, zowel wanneer deze gedefiniëerd is als 'droit agraire' dan wel als 'droit rural', als een zelfstandig geheel.

8. Zoals reeds werd gezegd wordt in de Nederlandse rechtsleer geen autonomie toegekend aan het agrarisch recht. Reeds in 1964 rekent J. Valkhoff, in zijn Inleiding tot het sociaal-economisch recht in Nederland (31) de voorschriften i.v.m. de landbouw tot het sociaal-economisch recht. Daartoe behoort zijn inziens ook de pachtwet 1958, alhoewel het ten deze hoofdzakelijk over privaatrechtelijke regelingen gaat, maar dat doet weinig ter zake daar privaatrechtelijke en publiekrechtelijke regels in het sociaal-economisch recht ten eerste verstrengeld zijn (32). Ook A. Mulder brengt de op de agrarische bedrijvigheid afgestemde wetgeving onder bij de sociaal-economische wetgeving (33). Het landbouwrecht klasseert hij bij de wetgeving voor bepaalde sectoren van de economie, naast de mijnwetge-

---

(30) O.c., p. 7

(31) Groningen-Leiden, 1964, 160 p.

(32) Vgl. P. Verloren van Themaat, bij zijn boekbespreking van Le droit économique van A. Jacquemin en G. Schrans, in o.c., p. 419-420: "De reflexwerking van het sociaal-economisch recht op privaatrechtelijke verhoudingen en zijn vervlechting daarmee (vgl. de Pachtwet) zijn onmiskenbaar en noodzakelijk".

(33) De ontwikkeling van de sociaal-economische wetgeving, o.c., p. 119.



ongeschiktheidsverzekering van 1966. Voor Polak is dit een reden temeer om aan het agrarisch recht autonomie te ontzeggen. Ook F.F.X. Cerutti, die in 1967 een belangrijke bijdrage publiceerde over de Omtrek van het agrarisch recht in Nederland (37) deelde dit standpunt (38).

9. In het verleden is in België weinig of geen aandacht besteed aan het landbouwrecht als zodanig. Wel werd in 1962 de Belgische Vereniging voor Agrarisch recht opgericht welke zich o.m. ten doel stelt alle rechtsvragen betreffende landbouw en landeigendommen zowel op nationaal als op internationaal vlak te onderzoeken en te bestuderen. Op initiatief van deze vereniging werden o.m. onderwerpen als het uitgesteld loon in de landbouw, de rol van het testament in de landbouw en de voorstellen i.v.m. de oprichting van een Grondbank, bestudeerd. Daarbuiten zijn vooral onderdelen van het agrarisch recht in de rechtsleer aan bod gekomen, zoals ruilverkaveling (39) en, zeker niet in het minst het pachtrecht (40). Laatstgenoemde materie wordt evenwel

---

(37) Dit is de Nederlandse vertaling van zijn opstel Die Grenzen des Agrarrechts in der Nederlanden, voor Recht des Landwirtschafts XIX (1967), p. 260 e.v., verschenen in De Pacht, 1971, p. 350-362.

(38) O.c., p. 362.

(39) Zie o.m. het belangrijke proefschrift van A. De Leeuw, De agrarische ruilverkaveling, Middel om de bodemversnippering te verhelpen, Een vergelijkende studie (Frankrijk, Nederland en België), Antwerpen, 1917, 436 p.

(40) Na de laatste pachtwet 1969 verschenen bijvoorbeeld niet minder dan drie commentaren: H. Closon, Le Bail à ferme, Brussel, 1970;- R. Eeckloo, Pacht en voor-koop, Leuven, 1970;- H. D'Udekem d'Acoz en I. Snick, Het Pachtrecht, Brussel, 1970.

traditioneel in burgerrechtelijke handboeken beschreven, en komt minder naar voor als onderdeel van een agrarisch-rechtelijk geheel. Andere delen van het landbouwwrecht werden daarentegen weinig of helemaal niet bestudeerd. Zeer onlangs verscheen wél, in een meer globale aanpak, het boek van V. Renier, Le droit de l'agriculture (41), dat een bondig overzicht biedt van de landbouwrechtelijke materies.

Wat de plaats van het landbouwwrecht in het geheel van het recht aangaat zijn de auteurs het erover eens dat de voorschriften i.v.m. de landbouw thuishoren in het economisch recht (42). Uiteraard wordt aan het agrarisch recht geen autonome plaats toegekend. Dit lijkt ook noch noodzakelijk noch wenselijk te zijn daar aan de op- en de uitbouw van het landbouwwrecht geen zulkdanige eigenheid kan worden toegeschreven, dat het ook wenselijk zou zijn van een zelfstandige rechtstak gewag te maken. Dit belet geenszins dat voor de landbouw, mede omwille van de speciale plaats welke deze sector bekleedt in de economie, tal van specifieke regels gelden: zo o.m. voor wat betreft de handel in landbouwproducten, geregeld bij W. 20 juli 1962 (43), in tegenstelling tot de algemene wet van 11 september 1962 betreffende de in-,

---

(41) Brussel-Leuven, 1973, 309 p.  
Interessant is zijn verantwoording van de titel van het werk, p. 13-19. Van zijn hand was reeds in 1960, Le droit à la campagne, Guide juridique de l'agriculture, Gembloux, 160 p., verschenen.

(42) Zie G. Schrans, Overzicht van het economisch en financieel recht, in Economisch en Financieel Recht vandaag, p. 9 e.v.;- W. van Gerven, Handleiding bij de colleges over handels- en economisch recht, p. 2.

(43) Staatsbl., 26 juli 1962.

uit- en doorvoer van goederen (44). Het is echter zeer de vraag of naar huidig Belgisch recht het geheel van materies, zoals hierboven werd aangegeven bij de behandeling van het landbouwrecht *ratione materiae*, kan gerekend worden tot het economisch recht. De meeste auteurs zullen het er wel over eens zijn dat voorschriften als diegene voortspruitend uit de landbouwhandelswet 1962 of de landbouwbestrijdingsmiddelen- en grondstoffenwet 1969 zowel tot het landbouwrecht als tot het economisch recht behoren. Minder duidelijk zal het antwoord zijn wanneer het gaat over de pachtwet 1969 of de agrarische ruilverkavelingswet 1970. De beantwoording van de vraag of ook deze voorschriften tot het landbouwrecht én tot het economisch recht behoren kan beïnvloed worden door verschillende factoren, waarvan er hier slechts enkele worden naar voor gebracht.

10. Een eerste factor zou kunnen voortspruiten uit het (voorbijgestreefde) onderscheid tussen publiek en privaatrecht. Ten deze is vooraf van belang aan te nemen dat (wellicht) overeenstemming kan bestaan over het behoren van de pachtwet tot het landbouwrecht als geheel van regels met betrekking tot de agrarische bedrijvigheid. Indien het agrarisch recht echter, in zijn geheel, ondergebracht wordt in het economisch recht, zal misschien twijfel ontstaan over de thuishaven van het pachtrecht (45).

---

(44) Staatsbl., 27 oktober 1962.

(45) Twee voorbeelden mogen dit illustreren: F. Vanden Abeele en R. Derveaux nemen de regels betreffende de pacht en de ruilverkaveling op in hun landbouwcodex (UGA, Heule). In de opbouw van dit wetboek heeft dit niets speciaal te betekenen daar zij alle regels opnemen die direct of indirect de landbouw interesseren: zo ook de regels betreffende de eigendom uit het Burgerlijk Wetboek. Meer betekenisvol is daarentegen de opname van de regels m.b.t. de pachtovereenkomst in F. Baudhuin, Code économique et financier, T. I, Législation belge (2<sup>o</sup> herz. uitg.), Brussel, 1954 en Complément au T. I 1954, Brussel, 1964.



M.i. kan het onderscheid tussen publiek en privaatrecht echter moeilijk een hinderende rol spelen bij deze classificatie, daar in het economisch recht, zoals het nu omschreven wordt door de auteurs, ook al privaatrechtelijke regels thuishoren; het mooiste - en tevens belangrijkste - voorbeeld hiervan is te vinden in het handelsrecht. Van Gerven wijst er dan ook op dat de overgang van het traditionele begrip handelsrecht naar het begrip economisch recht juist nodig werd door de steeds groter wordende impact van de ordenende voorschriften van de Staat en andere publiekrechtelijke organisaties op het handelsverkeer (46): "Zodoende ontstond de term economisch recht als een algemeen begrip dat de traditionele materie handelsrecht omvat". Verder is ook nog van belang dat binnen het economisch recht het onderscheid tussen publiek en privaatrecht sterk begint te vervagen. Schrans citeert als voorbeelden hiervan de programma-overeenkomsten inzake prijzen en de contracten ter uitvoering van het Plan (47). De interne opbouw van het economisch recht wijst er dus voldoende op dat het onderscheid tussen publiek en privaatrecht geen hinderpaal kan zijn om het pachtrecht erbij onder te brengen. Trouwens, zeker voor wat betreft de pachtprijsvorming, wijst de tussenkomst van de provinciale pachtprijzencommissies er op dat ook in deze materie publiek en privaatrecht dooreengestrengeld wordt (48). Een tweede factor die, bij de beantwoording van de vraag of het pachtrecht kan thuishoren in het economisch recht, een belangrijke rol kan spelen vindt zijn oorsprong in de traditionele tegenstelling tussen de regels die gelden in het handelsrecht en de regels met betrekking tot het verwerken van agrarische producten

---

(46) De begrippen handelsrecht..., o.c., p. 5.

(47) Overzicht van het economisch en financieel recht, o.c., p. 37.

(48) Zie art. III W. 4 november 1969 (Staatsbl., 25 november 1969).

van de bodem. De landbouw wordt traditioneel buiten het handelsrecht gehouden, terwijl anderzijds in het pachtrecht een aantal activiteiten worden uitgesloten welke meer de handel in het algemeen en minder de grondgebonden teelt benaderen. Een landbouwer die zich hoofdzakelijk bezighoudt met veeteelt, maar hierbij voor een groot gedeelte voeders van eigen bodem aanwendt, kan nog, luidens art. 2 P.W. 1969 genieten van de pachtrechtelijke bescherming en aan hem wordt de hoedanigheid van handelaar ontzegd luidens art. 2, 3° lid, boek I, titel I van het Wetboek van Koophandel. Indien dezelfde landbouwer zich echter alleen met veeteelt bezighoudt, en daarvoor zijn voedingsproducten van buitenaf betreft, dan zal hij onder de huurregels van gemeen recht ressorteren en tevens, krachtens de wet, de hoedanigheid van handelaar verwerven (49). Reeds vóór dat door een wijziging van art. 2, 3° lid W.v.K., vóórnoemd, een uitdrukkelijke uitsluiting van de grondgebonden activiteiten was geschied werd hogergenoemde oplossing reeds voorgelaten op grond van de theorie van hoofd- en bijzaak. Fredericq citeert als voorbeeld de landbouwer die enkel de voortbrengselen van zijn erf verwerkt door bijvoorbeeld koren en bloem te malen. Dit werd niet aanzien als een daad van koophandel: de bewerking hield zijn burgerlijk karakter daar de hoofdzaak (teelt van producten

---

(49) Eenzelfde oplossing wordt ook in Frankrijk voorgelaten, waar de landbouwexploitaties uit de handelsrechtelijke sfeer worden gehouden op grond van art. 638 Cod. Comm. Zie M. De Juglart en B. Ippolito, Cours de droit commercial, vol. I, n° 72, p. 110; - R. Saint-Alary, Essai sur la notion juridique d'entreprise agricole, R.T.D.Civ., 1950, nr. 9, p. 134.

van de bodem) een burgerlijk karakter droeg (50). In Frankrijk wordt deze theorie nog steeds toegepast; zij vindt daar trouwens steun in de tekst van art. 638, 1° lid, Code de Commerce (51) (52). Uit het voorgaande kan opgemaakt worden dat al diegenen welke onder het pachtrecht ressorteren geen handelaar zullen zijn en bijgevolg niet zullen onderworpen zijn aan de - in vergelijking met de burgerlijke - soms strengere eisen van het handelsrecht (53). Nu is wel sinds enige tijd een ontwikkeling merkbaar in het handelsrecht waarbij minder nadruk wordt gelegd op het begrip "daad van koop-handel" en meer op het begrip "onderneming" als uitgangspunt voor de omschrijving van haar werkgebied (54). Ook in het pachtrecht wordt, vooral sinds de pachtwet van 4 november 1969, uitgegaan van het ondernemingsbegrip om het toepassingsgebied ervan te omschrijven. De pachtwet

- 
- (50) Zie Handboek van Belgisch Handelsrecht, I, nr. 24.
- (51) "Ne seront point de la compétence des tribunaux de commerce les actions intentées contre un propriétaire, cultivateur ou vigneron pour vente de denrées provenant de son cru, ...".
- (52) Zie voor Frankrijk: G. Ripert, o.c., nrs. 177 e.v.;- R. en J. Savatier en J.M. Leloup, Droit des affaires, nrs. 319 e.v.;- (R. Houin) Les grands arrêts de la jurisprudence commerciale, Bibl. de droit comm., T. 2, p. 18-20 (noot J. Schmidt).
- (53) Ook fiscaalrechtelijk genieten de landbouwondernemingen van een speciaal statuut: zie bijv. voor de B.T.W. art. 57 Wetb. B.T.W. en het uitvoeringsbesluit, K.B. nr. 22, 15 september 1970 (Staatsbl., 19 september 1970). Voor het geval van een bloemis-terij, zie: Rb. Dendermonde, 18 mei 1972, R.W., 1972-73, kolom 969.
- (54) Zie o.m. W. van Gerven, Handleiding bij de colleges over handels- en economisch recht, Leuven, 1967-69, p. 9 e.v., alsmede zijn genoemde bijdrage in S.E.W., p. 5.

heeft slechts betrekking op de exploitaties waarvan de productie marktgericht is en niet alleen bestemd is voor eigen noden (zoals zelfvoorziening qua voedsel, recreatie e.d.). Verder wordt er vooral onder invloed van EEG-maatregelen, meer en meer naar gestreefd om van het landbouwbedrijf een onderneming te maken welke kan beantwoorden aan algemeen aanvaarde economische maatstaven, zoals rendabiliteit e.d. Indien bijgevolg het ondernemingsbegrip als grondslag wordt genomen van het economisch recht, zo nog niet van het handelsrecht, dan behoort het landbouwrecht, inclusief de pachtwet tot het economisch recht.

Hoofdstuk I

INLEIDING EN OVERZICHT VAN  
DIRECTE STRUCTUURMAATREGELEN

Par. 1. Inleiding en algemene oriëntatie

I. Algemene situatieschets van de landbouw in België

1. Aantal bedrijven - tewerkstelling

11. Het is een bekend feit dat het aantal land- en tuinbouwbedrijven in de verkoopsactieve sector (dit zijn de bedrijven waarvan de productie marktgericht is) voortdurend daalt. Sinds 1959 is het aantal agrarische bedrijven reeds met ca. 42% verminderd. Dit percentage vertegenwoordigt een evenredige daling van het aantal beroeps- en gelegenheidsbedrijven, zoals blijkt uit de volgende tabel.

	1959	1973
Beroepsbedrijven	174.163 = 100	100.932 = 58,0
Gelegenheidsbedrijven	94.906 = 100	56.737 = 59,8
Totaal verkoopsactieve bedrijven	269.069 = 100	157.669 = 58,6

Bron: Evolutie Land- en tuinbouweconomie (1973-1974), Parl. Doc. Senaat, 1974-1975, 420, p. 17

Eenzelfde daling doet zich ook voor bij de land- en tuinbouwbevolking. Deze wordt gewoonlijk uitgedrukt in arbeidseenheden (A.E.), dit zijn volwassen arbeiders, minder dan 65 jaar oud en permanent tewerkgesteld in deze sector (1). Sinds 1963 is het aantal arbeidseenheden met 43 % verminderd. Momenteel vertegenwoordigt de agrarische bevolking nog een 159.000 A.E.

---

(1) Cfr. Evolutie Land- en tuinbouweconomie (1973-1974), Parl. Doc. Senaat, 1974-1975, 420, p. 18.

Uit recente studies blijkt verder dat het aantal eenmansbedrijven voortdurend toeneemt, terwijl anderzijds de generatiedruk in de land- en tuinbouw afneemt; dit laatste vloeit voort uit de omstandigheid dat het aantal potentiële bedrijfsopvolgers sneller vermindert dan het aantal bedrijfsleiders (2). Dit heeft overigens ook positieve kanten want het maakt een schaalvergroting van de bedrijven mogelijk (3).

Uit een en ander volgt dat het aandeel van de actieve land- en tuinbouwbevolking in de totale actieve bevolking in 1973 nog slechts 4% bedroeg. Er kan niettemin gesteld worden dat de land- en tuinbouwsector een belangrijke sector van de Belgische economie blijft. Dit blijkt o.m. uit het feit dat de uitvoer van land- en tuinbouwproducten in 1972 ruim 6% van de totale B.L.E.U.-uitvoer vertegenwoordigde (4).

## 2. Bedrijfsgrootte - arbeidsinkomen. (5)

12. De gemiddelde bedrijfsgrootte van de verkoopsactieve agrarische bedrijven wordt voor 1974 geraamd op 9,89 ha. Indien de gelegenheidsbedrijven niet bij deze bere-

---

(2) O.c., p. 19.

(3) Verslag Landbouwcommissie Senaat bij het wetsontwerp houdende begroting van Ministerie van Landbouw voor het begrotingsjaar 1974, Parl. Doc. Senaat, 1974-75, 5-XI/2, p. 3.

(4) Evolutie Land- en tuinbouweconomie (1972-73), Parl. Doc. Kamer, 1973-74, 717, p. 20.

(5) Een economische studie over het arbeidsinkomen in de landbouw vindt men in het recent proefschrift van G. Quaden, Parité pour l'agriculture et disparités entre agriculteurs, Essai critique sur la politique des revenus agricoles, Luik-Den Haag, 1973, 236 p.

kening worden meegeteld, wordt de gemiddelde oppervlakte evenwel geschat op ca. 15 ha (6). De grootte van het bedrijf is uiteraard een belangrijke factor bij de bepaling van het bedrijfsinkomen, alhoewel dit zeker niet het enige element is dat terzake richtinggevend is: ook bedrijven met een zeer kleine oppervlakte, zowel in de grondgebonden (tuinbouw of groenteteelt) als in de niet grondgebonden sector (varkensfokkerij) kunnen een valabel inkomen verschaffen. Verder zijn ook andere elementen zoals bijv. het voorhanden zijn van een goede boekhouding of een ontwikkelingsplan belangrijke factoren bij de vorming van een volwaardig arbeidsinkomen. Het is niettemin belangrijk vast te stellen dat de gemiddelde bedrijfsgrootte sinds 1959, voor het geheel van de verkoopsactieve sector met 55,4 % toegenomen is (7).

13. De evaluatie van het arbeidsinkomen in de agrarische sector wordt uitgedrukt in termen van "vergelijkbaar inkomen": dit wordt opgebouwd door een vergelijking van het gemiddelde arbeidsinkomen in de landbouw van een bepaalde streek met het gemiddelde inkomen van een loontrekkende in andere sectoren van de economische bedrijvigheid van dezelfde streek. In 1973 bedroeg dit vergelijkbaar inkomen 86,7 % (8); naar verluidt zou het in 1974 merkkelijk lager liggen omwille van de minder goede bedrijfsresultaten welke veroorzaakt werden door de slechte weersomstandigheden (9). Reeds in 1973 lag dit

---

(6) Evolutie Land- en tuinbouweconomie (1973-1974), Parl. Doc. Senaat, 1974-1975, 420, p. 18.

(7) O.c., p. 18.

(8) O.c., p. 32.

(9) Zie o.m. De Standaard, 22 april 1975, i.v.m. een nota van het Landbouw-Economisch Instituut.



vergelijkbaar inkomen iets lager dan in 1972, maar dit werd niet noodzakelijk veroorzaakt door een structurele verslechtering van de socio-economische toestand van de land- en tuinbouwers, omdat men niet uit het oog mag verliezen, aldus het regeringsverslag over de evolutie van de land- en tuinbouw (1973-1974) dat het arbeidsinkomen van de loontrekkenden, waarmee het agrarisch inkomen wordt vergeleken, een veel regelmatigere evolutie volgt (10).

### 3. Kapitaal

14. Door de hoge graad van afvloeiing van arbeidskrachten, maar vooral ook door de voortdurende vooruitgang van wetenschap en technologie, wordt de landbouw steeds verder gemechaniseerd. Dit stelt de land- en tuinbouwers weliswaar in staat om met minder handenarbeid een groter rendement te verkrijgen, maar verhoogt tevens gestadig de rol van het kapitaal in de landbouw (11). Hieraan dient toegevoegd te worden dat ook de waarde - dus: de kost - van de landbouwgronden over het algemeen stijgt. Een voorbeeld, ontleend aan H. Buelens, Landbouwstructuren voor de mens (12), moge dit duidelijk maken: "Een flink bedrijf, in de paardentijd 20 jaar geleden, werkte tegen prijzen van nu, met ± 450.000 fr. aan dieren, gebouwen en omlopende middelen en zowat 1.000.000 fr. aan grond. Nu belopen de productiemiddelen van een akkerbouwbedrijf van 30-40 ha minstens 2 miljoen, buiten de grond die tegen lage prijs berekend 6.000.000 fr. vertegenwoordigt. In een akkerbouw-veemesterijbedrijf

---

(10) O.c., p. 34

(11) Le capital dans l'agriculture, Vol. I, Rapport général, Parijs, OESO, 1970, p. 7.

(12) Leuven, 1971, p. 71.

wordt thans zelfs tot  $\pm$  10 miljoen per volwaardige arbeidsplaats geïnvesteerd, waarvan 4 miljoen alleen aan dieren, gebouwen en machines, in elk geval te financieren onder verantwoordelijkheid van de bedrijfsleider persoonlijk".

Het is duidelijk dat de kapitaalsbehoeften op het agrarisch bedrijf bijzondere problemen stellen, welke niet alleen op economisch en sociaal vlak, maar ook op juridisch vlak onze aandacht moeten weerhouden (13). De toename van het vereiste exploitatiekapitaal dient nl. opgevangen te worden door aangepaste technieken, welke de landbouwer in staat stellen om het nodige materiaal aan de laagst mogelijke kostprijs te verwerven of in gebruik te nemen, maar die het hem ook mogelijk maken om het grondkapitaal tegen zo voordelig mogelijke voorwaarden - maar met maximale garanties - in gebruik te nemen. In de mate dat de financiële lasten voor het verkrijgen of ingebruiknemen van landbouwgronden kunnen verminderd worden, wordt meer ruimte gelaten aan de landbouwer om investeringen te verrichten in roerend exploitatiekapitaal.

## II. Het structuurprobleem in de landbouw

15. De moderne landbouw vergt uiteraard enige aanpassing in de structuur van het landbouwbedrijf. Een rendabele bedrijfsvoering, gevoerd op grote schaal met moderne landbouwwerktuigen is niet mogelijk, of is het slechts ten koste van enorme inspanningen, op een bedrijf, dat gestructureerd is op de schaal van de niet-gemechaniseerde landbouw, met een opdeling "in bedrijven en in percelen (...)

---

(13) Dit werd, meer in het bijzonder wat het pachtvraagstuk betreft, reeds geponeerd door C.H.F. Polak, Pacht, N.J.B., 1951, p. 613.

ontstaan in een eeuwenoud proces, in functie (...) vooral van een landbouw op paardetractie" (14). De gemechaniseerde landbouw die de bedrijfsvergroting aan de ene kant mogelijk en wenselijk maakt, vergt aan de andere kant ook bedrijfsherstructurering, d.w.z. een reorganisatie van het bodemareaal, waarbij rekening wordt gehouden met de grootte van de percelen, de bereikbaarheid ervan, de afstand ervan tot de bedrijfszetel, enz...

De overheid is sinds enige jaren actief beginnen werken op het terrein van de hervorming en de aanpassing van de landbouwstructuren. In dit opzicht kan onderscheid gemaakt worden tussen maatregelen van communautair en nationaal recht enerzijds, en directe en indirecte maatregelen op het vlak van de landbouwstructuren anderzijds.

1. Maatregelen van communautair en van nationaal recht

16. Om de verhouding tussen het communautair en het nationaal landbouwstructuurrecht te schetsen, dient uitgegaan te worden van de beschikking van de Raad d.d. 4 december 1962, uitgevaardigd op grond van artikel 43 van het EEG-Verdrag en aangeduid (15) als het charter van het communautair landbouwstructuurrecht. Uit deze beschikking kan als hoofdprincipe gedistilleerd worden dat het communautair structuurrecht berust op een coördinatie van het structuurbeleid van de lid-Staten. Daarbij werden de doelstellingen van artikel 39 EEG-Verdrag (16) als uitgangspunt genomen, waaronder in het bijzonder

---

(14) H. Buelens, o.c., p. 67.

(15) Cfr. J. Mégret e.a., Le droit de la Communauté Economique Européenne, T. II, Agriculture, Brussel, 1970, nr. 330.

(16) In het bijzonder art. 39, 1 a en b.

de productiviteitstoename van de landbouw en de verzekering van een redelijke levensstandaard aan de landbouwbevolking dienen vermeld. Te dien einde vond de Raad een dubbele actie noodzakelijk: een eerste, gericht op het behoud van de gezonde landbouwstructuren, en een tweede, gericht op de uitschakeling van de structurele onvolmaaktheden. Omdat deze onvolmaaktheden zich meestal op plaatselijk of regionaal vlak situeren en omdat de Raad oordeelde dat een aanpassing van de landbouwstructuren slechts mogelijk kon zijn dank zij de actieve samenwerking met de rechtstreeks betrokken partijen, werd in deze beschikking als principe gesteld dat het landbouwstructuurbeleid in het bijzonder tot de taak van de lid-Staten behoort. Op communautair vlak kan dit dan aangevuld worden door de creatie van een aantal stimulansen, maar vooral ook door een coördinatie van de verschillende nationale acties. Met dit doel voor ogen werd een permanent comité voor de landbouwstructuren opgericht dat als advies- en studieorgaan voor de blijvende samenwerking zou moeten instaan tussen de Commissie en de lid-Staten (17). Jaarlijks moeten de lid-Staten de nodige gegevens verschaffen over hun beleid opdat de Commissie in de mogelijkheid zou zijn om jaarlijks rapport uit te brengen over de landbouwstructuurpolitiek bij de Vergadering en de Raad. Zeer belangrijk is verder nog dat de lid-Staten, luidens artikel 5 van deze beschikking, een mededelingsplicht hebben t.o.v. de Commissie over meerjarenplannen en regionale programma's alsmede, in de mate van het mogelijke, van alle wetgevende, reglementaire en administratieve maatregelen, of bij gebreke daarvan van de grote lijnen van de ontworpen bepalingen, met betrekking tot de verbetering van de landbouwstructuren.

---

(17) Het is samengesteld uit vertegenwoordigers van de lid-Staten en wordt gepresideerd door een vertegenwoordiger van de Commissie (art. 2 Beschikking Raad 4 december 1962).

De stimulering van nationale acties geschiedt langs het Europees Oriëntatie en Garantiefonds voor de Landbouw, sector oriëntatie, opgericht bij verordening nr. 25 van de Raad, d.d. 4 april 1962, betreffende de financiering van het gemeenschappelijk landbouwbeleid (18), voor zover deze acties beantwoorden aan bepaalde gemeenschappelijke criteria, waaronder hier in het bijzonder kan vermeld worden dat vereist wordt dat de projecten voldoende garanties bieden voor een blijvend economisch resultaat in de verbetering van de landbouwstructuren (19).

Aan de gemeenschappelijke oriëntatie van het landbouwstructuurbeleid werd op de eerste en bijzonderste plaats vorm gegeven door drie richtlijnen van de Raad EEG d.d. 17 april 1972, een eerste, nr. 72/159 EEG, betreffende de modernisering van landbouwbedrijven, een tweede, nr. 72/160 EEG, ter bevordering van de bedrijfsbeëindiging in de landbouw en van de aanwending van cultuurgrond tot verbetering van de structuur, en een derde tenslotte betreffende de sociaal-economische voorlichting en de scholing van de personen die in de landbouw werkzaam zijn (20).

---

(18) Pb. EG, 20 april 1962.

(19) Zie Vo. 17.64 Raad EG, 5 februari 1964 (Pb. EG, 27 februari 1964) en Vo. Raad 729/70/EEG, 21 april 1970 (Pb. EG, L 94, 21 april 1970), zoals gewijzigd. Zie hieromtrent: M.J. Kuiper, Financiering van het landbouwbeleid en eigen middelen van de Europese Gemeenschappen, S.E.W., 1970, p. 615-638.

(20) Pb. EG, nr. L 96, 23 april 1972. Deze richtlijnen werden eveneens gebaseerd op art. 43 EEG-Verdrag, waardoor de Raad de brede interpretatie van dit verdragsartikel heeft bevestigd (cfr. G. Olmi en J.H.J. Bourgeois, Les directives sur la réforme de l'agriculture dans la communauté, C.D.E., 1973, p. 329 e.v.). In deze interpretatie werd voorgeschouwen dat art. 43 de basis vormde voor een communautaire actie op elk terrein van de gemeenschappelijke landbouwpolitiek, ingegrepen de structuurpolitiek.

Zoals in de preambule van elke der genoemde richtlijnen wordt aangegeven, werd ook hier uitgegaan van de basis-idee dat de structuurpolitiek een nationale aangelegenheid moet blijven, weliswaar gecoördineerd en georiënteerd volgens communautaire criteria: "dat het beste effect kan worden bereikt wanneer de lid-Staten op basis van communautaire concepties en criteria met eigen wettelijke en bestuursrechtelijke voorzieningen uitvoering geven aan de gemeenschappelijke actie en zij bovendien onder de door de gemeenschap vastgestelde voorwaarden zelf bepalen in hoeverre deze actie in bepaalde gebieden moet worden geïntensiveerd of geconcentreerd" (21). Dit blijkt overigens voldoende uit de aard van de gekozen maatregel: de richtlijn, welke luidens artikel 189 EEG-Verdrag wel verbindend is t.o.v. het te bereiken resultaat voor elke lid-Staat waarvoor zij bestemd is, doch aan de nationale instanties de bevoegdheid laat om vorm en middelen te kiezen.

De landbouwstructuurpolitiek behoort dus nog in eerste instantie tot de bevoegdheid van de nationale overheid, welke zich echter dient te richten naar communautaire basiscriteria, die niet alleen noodzakelijk zijn voor de coördinatie zelf, maar o.m. ook om te vermijden dat de mededingingsvoorwaarden zouden vervalst of scheefgetrokken worden (22). Dit verschijnsel weerspiegelt zich ook in het nationaal begrotingsrecht. De marktorganisatie en de prijsenvaststelling voor landbouwproducten behoort in de eerste plaats tot de bevoegdheid van de

---

(21) Cfr. Pb. EG, 17 april 1972, nr. L 96/1, L 96/9 en L 96/15.

(22) Vandaar dat in de genoemde richtlijnen een regeling t.a.v. het behoud van nationale steunmaatregelen werd opgenomen, waarover trouwens heel wat discussie is geweest; zie hierover mijn verhandeling: EEG-Mededingingsregels. De nationale steunmaatregelen in het algemeen en specifiek onderzoek ervan in de landbouwsector, Leuven (gestencild), 1972, p. 136-146.

communautaire overheid die er ook de financiële lasten van opneemt. Daartoe werden aanvankelijk bijdragen gestort door de lid-Staten, welke, voor België, ingeschreven waren op de begroting voor het Ministerie van Landbouw. Geleidelijk aan werden deze bijdragen vervangen door een overheveling van heffingen en douanerechten naar de Europese Gemeenschappen, die over eigen middelen gaat beschikken (23) zodat deze bijdragen ook niet meer op de nationale begroting van landbouw voorkomen. Vandaar dat deze begroting enkel nog als een complement kan beschouwd worden bij de communautaire inspanningen t.a.v. de landbouw, en voornamelijk gericht is op een nationale structuurpolitiek (24). Dit alles neemt niet weg dat de structuurpolitiek een fundamenteel bestanddeel uitmaakt van de communautaire landbouw. Ietwat sterker uitgedrukt, formuleerde Ch. Russel dit als volgt: "Slaagt deze ordening niet, dan zal de hele EEG op den duur blijken een luchtkasteelt te zijn geweest" (25).

## 2. Het onderscheid tussen directe en indirecte instrumenten van structuurbeleid

17. Het onderscheid tussen directe en indirecte instrumenten van structuurbeleid zal men slechts op weinig plaatsen in de literatuur betreffende de structuur der landbouwbedrijven aantreffen. Het is nochtans van zeer groot be-

---

(23) Zie het Raadsbesluit van 21 april 1970 betreffende de vervanging van de financiële bijdragen van de lid-Staten door eigen middelen van die Gemeenschap.

(24) Cfr. Verslag Geysen, van de Landbouwcommissie van de Kamer bij Begroting van het Ministerie van Landbouw, 1974, Parl. Doc. Kamer, 1973-1974, 4-XI/2, p. 13.

(25) Economische ordening van het grondgebruik i.v.m. de Europese Economische Gemeenschap, besproken door H.J. Boerendonk, De Pacht, 1961, p. 258-275.

lang voor een algehele aanpak van het structuurprobleem in de landbouw. Waarover gaat het? In het pakket instrumenten dat van invloed kan zijn op de structuur van de landbouwexploitaties kunnen vooreerst die maatregelen worden aangeduid, welke gecreëerd worden met de onmiddellijke doelstelling: inwerking op en aanpassing van de landbouwstructuur. De belangrijkste zijn bekend: de ruilverkaveling aan de ene kant en de sanering aan de andere kant. Deze twee vormen de belangrijkste directe overheidsinstrumenten t.a.v. het landbouwstructuurbeleid. Daarnaast kunnen wel nog een aantal maatregelen worden aangeduid (26) welke eveneens betrekking hebben op het landbouwstructuurprobleem, maar die niettemin geen onmiddellijke actie mogelijk maken. Het zijn bijv. de W. 29 maart 1963 (27) ertoe strekkende de rendabiliteit in de landbouw op te voeren en zijn gelijkwaardigheid met de andere sectoren van het bedrijfsleven te bevorderen, en de recente wetgeving betreffende de modernisering van landbouwbedrijven. Terwijl eerstgenoemde maatregel het informatieve kader heeft gecreëerd t.a.v. de evolutie van de land- en tuinbouweconomie in België - de regering dient hierover jaarlijks een uitgebreid rapport voor te leggen aan de wetgevende kamers -, kan de tweede beschouwd worden als de basisoriëntatie voor de verdere uitbouw van het landbouwstructuurbeleid, doordat zij te dien aanzien de fundamentele criteria - in uitvoering van communautaire maatregelen, uitgevaardigd met het oog op de coördinatie van de actie -, opsomt.

---

(26) Hier wordt geen exhaustieve opsomming beoogd; men raadplege ook het volgend hoofdstuk betreffende de modernisering van de landbouwbedrijven.

(27) Staatsbl., 1 april 1963.



Alhoewel alle voornoemde instrumenten en/of maatregelen voorzeker het zwaartepunt vormen van het overheidsbeleid terzake van landbouwstructuren, komen zij in dit proefschrift toch maar marginaal ter sprake met uitzondering evenwel van de moderniseringswetgeving van 1974, welke een algemene draagwijdte heeft. Omwille van hun belang voor de gehele problematiek worden zij in dit hoofdstuk evenwel bondig beschreven. Het basisobject van deze studie wordt gevormd door de indirecte maatregelen of technieken die kunnen inwerken op de landbouwstructuren. Hun bijzonderste eigenschap bestaat erin dat zij niet speciaal werden gecreëerd met het oog op de aanpassing of de hervorming van de structuren van de landbouwexploitaties, alhoewel zij toch rechtstreeks verband houden met deze exploitaties. Hieruit vloeit voort dat zij zowel een positieve als een negatieve invloed kunnen ressorteren op de structuren van de exploitaties. In dit onderzoek dat onmiddellijk betrokken is op de structuur van agrarische bedrijven wordt enkel en alleen aandacht besteed aan de technieken welke verband houden met het ingebruik nemen of houden van agrarisch onroerend goed. Hierbij wordt vooral de nadruk gelegd op de technieken betreffende de landbouwgronden en in mindere mate slechts op de gebouwen. De bijzonderste reglementering welke dienvolgens aan bod komen betreffen de pachtovereenkomst, het recht van voorkoop, de maximumpachtprijsreglementering, evenals het erfrecht.

18. Deze technieken worden in deze studie a.h.w. geprojecteerd tegen een dubbele achtergrond. Vooreerst tegen de achtergrond van de directe overheidsinstrumenten terzake van de landbouwstructuur, maar vooral ook van de recente moderniseringswetgeving waaruit een type landbouwbedrijf met welbepaalde kwalitatieve kenmerken naar voor komt. Het onderzoek betreft hier vooral de vraag naar de coherentie van de indirecte maatregelen, met het overheidsstructuurbeleid. Vervolgens worden zij geprojecteerd

tegen de achtergrond van de positie van de agrarisch onroerend goed eigendom. Het is immers duidelijk dat een aanpassing van de wetgeving betreffende de pachtovereenkomsten aan de noden van de moderne landbouwstructuren een invloed zal ressorteren op de positie van de eigenaars. Daarbij dient er rekening mee gehouden te worden dat ca. 70 % van de geëxploiteerde landeigendommen bij het bedrijf worden betrokken door middel van een pachtovereenkomst (zie de tabel op de volgende bladzijde betreffende de pacht in België). Dit betekent niet onmiddellijk dat 70 % van de agrarische bedrijven voor het geheel in indirecte vorm worden uitgebaat; wel integendeel: de meerderheid der bedrijven gebruiken zowel eigendoms- als pachtgoederen en kunnen in dit opzicht als gemengde bedrijven worden betiteld (28). Deze situatie illustreert meteen ook het belang van de uitwerking van aangepaste juridische technieken voor de vererving van de agrarische bedrijven. Ook op dit vlak dient nagegaan te worden welke de invloed zal zijn van structuurbevorderende maatregelen en welke mogelijkheden openstaan om de agrarisch onroerend goedbelegging te valoriseren.

---

(28) In het Belgisch rapport voor Le capital dans l'agriculture, vol. II, Etudes par pays, p. 20, wordt vermeld dat 20 % van de exploitanten alle door hen gebruikte landeigendommen in pacht houden; 27 % zijn volledig eigenaar, terwijl 57 % deels eigenaar en deels pachter zijn. In de laatste categorie ressorteren de middelgrote en de grote bedrijven (+ 20 ha), terwijl de tweede categorie de kleine exploitaties omvat; dit laatste kan afgeleid worden uit de omstandigheid dat deze groep slechts 7 % van de totale landbouwoppervlakte bewerkt (de gegevens van dit rapport berusten op cijfers uit 1959).

EIGENDOM EN PACT IN BELGIE -- GEGEVENS PER PROVINCIE (\*)

Provincie	(t.o.c.) tot. opp. cultuur- grond	eigendom	pacht	t.o.c. = 100	eigen- dom	pacht
Namen	184.243	45.767	137.147	100	24,8	74,4
Antwerpen	107.490	44.687	52.278	100	41,6	57,9
Brabant	190.735	50.557	139.321	100	26,5	73,0
West- Vlaanderen	234.941	51.882	182.804	100	22,1	77,8
Henegouwen	243.625	59.904	182.984	100	24,6	75,1
Oost- Vlaanderen	181.744	46.015	135.437	100	25,3	74,5
Luik	195.416	67.348	126.224	100	34,5	64,6
Limburg	97.186	35.869	60.747	100	36,7	62,5
Luxemburg	157.475	64.844	91.741	100	41,2	58,3
TOTAAL	1.593.081	446.758	1.118.823	100	29,3	70,2

(\*) Bron: Enquête Structuur Landbouwbedrijven 1966/67, nr. 5  
(uitg. van het bureau voor de statistiek der B.G.).

### III. Methode en indeling van de hoofdstukken

19. Uit hetgeen hiervoor gesteld werd omtrent de verhouding tussen het communautaire recht en het nationaal recht volgt reeds voor een groot stuk de verantwoording voor het feit dat dit proefschrift in de eerste plaats het Belgisch en niet het Europees agrarisch recht tot studieobject heeft. In tegenstelling met de andere terreinen van het agrarisch recht, zoals de marktorganisatie, zijn de nationale overheden nog steeds bevoegd t.a.v. het landbouwstructuurbeleid, dat op communautair vlak gecoördineerd wordt. Aan deze europeesrechtelijke oriëntatie wordt aandacht besteed in het volgend hoofdstuk, betreffende de modernisering van de landbouwbedrijven. Het ware natuurlijk denkbaar om een analyse te maken van de verschillende rechtsstelsels van de lid-Staten van de EEG, om aldus de stand van deze coördinatie te onderzoeken. In dit stadium zou dit evenwel een enorme opgave zijn, die het kader van één proefschrift zou overschrijden. Op het terrein van de juridische technieken met indirecte werking op de landbouwstructuren werd immers nog maar weinig gewerkt, ook niet op rechtsvergelijkend vlak, zodat de studie van de verschillende nationale stelsels op zichzelf een grondig onderzoek vergen (29). Het leek dan ook aangewezen om in

---

(29) Op het vlak van de ruilverkaveling werd een dergelijke studie wel reeds ondernomen door A. De Leeuw, in opdracht van de EEG-Commissie; zie Examens des possibilités de simplification et d'accélération de certaines opérations administratives de remembrement. Informations internes sur l'agriculture, nr. 38, 1969, en Certains aspects de l'amélioration des structures agraires, Les structures agricoles dans la CEE, nrs. 25 à 30, Brussel, 1963. Bovendien dient de aandacht gevestigd op een rechtsvergelijkende studie van J.M. Polak en P. De Haan over de relaties tussen verpachter en pachter in de landen van de E.E.G., Brussel, 1961.

eerste instantie het nationaal recht te onderzoeken. Hierbij werd occasioneel rechtsvergelijkend gewerkt, vooral met het Nederlandse en het Franse recht, en in mindere mate ook met het Duitse en het Zwitserse recht. De feitelijke situatie in deze verschillende West-Europese landen is inderdaad dermate verschillend, dat een vergelijking niet altijd even interessant kan zijn. Het mooiste voorbeeld is te vinden in het verschil in aanwending van de pachtovereenkomst in België en in de Bondsrepubliek; terwijl hier 75% van de gronden in indirecte vorm wordt geëxploiteerd vindt men daar ongeveer eenzelfde percentage directe exploitaties (30). Dit onderscheid op feitelijk vlak en de daaruit voortvloeiende verschillende aanwending van juridische technieken vormde een voldoende grond om een beperkte regionale vergelijking te behouden tussen rechtstechnieken welke in wezen gericht zijn op een zelfde of minstens een vergelijkbare, feitelijke probleemstelling.

Omdat van bij de aanvang van deze studie als principe werd vooropgesteld dat een onderzoeksonderwerp van deze aard niet louter theoretisch mag benaderd worden werd getracht om zo nauw mogelijk het verband te leggen met de feitelijke toestanden. Te dien einde werd een enquête georganiseerd onder het voltallig Belgisch notariaat waarin vragen werden voorgelegd m.b.t. problemen die rijzen i.v.m. het grond- en exploitatiekapitaal op de landbouwbedrijven (31). De resultaten van deze enquête, waarop ongeveer 1/4 van de notarissen hebben geantwoord, werden, waar nodig, verwerkt in de volgende hoofdstukken.

---

(30) Zie o.m. A. Pikalo, Reformvorstellungen und Reformbestrebungen des Gesetzgebers auf dem Gebiet der Landpacht in der Bundesrepublik Deutschland und in den Nachbarnländern, Agrarrecht, 1972, p. 301-308.

(31) De vragenlijst werd op het einde van dit proefschrift ingelast.

Zoals aangekondigd, worden in het resterende deel van dit hoofdstuk de ruilverkavelings- en saneringsreglementering evenals de wetgeving m.b.t. financierings- en subsidiëringsorganismen bondig beschreven. In hoofdstuk II wordt dan de algemene oriëntatie van het overheidsbeleid t.a.v. de landbouwexploitaties benaderd, vooral vanuit de recente moderniseringswetgeving, die, alhoewel zij in de eerste plaats gericht is op de investeringssteun, een meer algemene draagwijdte heeft c.q. moet hebben voor het landbouwstructuurbeleid (32).

In hoofdstuk III, dat veruit het grootste aantal bladzijden beneemt, wordt het onderzoek gericht op de pachtwetgeving. Vooreerst wordt de geschiedenis van het Belgisch pachtrecht geschetst, waarbij vooral aandacht wordt besteed aan de diepere grondslagen van dit recht. In het bijzonder staat de vraag aan de orde in hoeverre de bescherming van de landbouw reeds bij de uitbouw van de Code Napoléon een rol heeft gespeeld. Vervolgens wordt dit pachtrecht in een landbouwstructureel perspectief geplaatst: de reglementering van de pachtovereenkomst, het recht van voorkoop en de maximumprijswetgeving worden getoetst aan het algemeen overheidsbeleid terzake van landbouwstructuren. Uit dit onderzoek worden een aantal besluiten en voorstellen geformuleerd welke dienend kunnen zijn als stramien voor een nieuw pachtrecht.

Hoofdstuk IV is volledig gewijd aan het erfrecht. Nadat eerst een aantal technieken van direct agrarisch erfrecht worden beschreven wordt vervolgens de vraag onderzocht in hoeverre de uitbouw van een specifiek

---

(32) Zie J. Bourgeois, Komt het tot een nieuwe omschrijving van het landbouwbedrijf?, B.V.A.R., 1974, p. 12 e.v.

agrarisch erfrecht nodig kan zijn voor België, waar thans enkel op indirecte wijze technieken kunnen aangewend worden voor het behoud van de eenheid van de landbouwexploitaties.

In hoofdstuk V tenslotte, worden de voorstellen onderzocht tot oprichting van een grondbank. Er wordt getracht om een grondbankvoorstel te formuleren dat méér kan betekenen dan een noodrem voor pachters wier bedrijfszekerheid in het gedrang kan komen. Met name wordt de rol van een grondbank onderzocht op het vlak van de actieve tussenkomst in de landbouwstructuren alsmede op het terrein van de valorisatie van de agrarisch onroerend goed belegging.

## Par. 2. Bondige beschrijving van het ruilverkavelings- en saneringsrecht

### I. De ruilverkaveling

#### 1. Wettelijk kader en begripsbepaling

20. Alhoewel de moderne ruilverkavelingstechnieken alle relatief recent zijn, beschikt België slechts sinds zeer korte tijd over een wettelijk kader dat de ruilverkaveling uit kracht van wet mogelijk maakt (33). De eerste ruilverkavelingswet dateert van 4 mei 1949 (34) en heeft de aanmoediging van de vrijwillige ruilverkaveling van landeigendommen op het oog. Deze wet is gegroeid uit een wetsontwerp van Minister Orban betreffende de ruilverkaveling van landeigendommen, dat de vrijwillige

---

(33) Voor een uitvoerig historisch overzicht verwijs ik naar de uitgebreide studie van Dr. A. De Leeuw, De agrarische ruilverkaveling, Middel om de bodemversnippering te verhelpen, Een vergelijkende studie (Frankrijk, Nederland, België), Antwerpen, 1957, p. 81 e.v.

(34) Staatsbl., 2 juni 1949.

ruilverkaveling én de ruilverkaveling uit kracht van wet in één wettelijke regeling wilde georganiseerd zien (35). Slechts één deel van het ontwerp werd verder behandeld en leidde tot de hogergenoemde wet van 4 mei 1949; het ander deel verviel ingevolge de Kamerontbinding van 1950. De ruilverkaveling uit kracht van wet is in België slechts mogelijk sinds de wet van 25 juni 1956 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van wet (36). Deze wet werd grondig gewijzigd door de wet van 22 juli 1970 (37). Ruilverkaveling op privaatsinitiatief - ook wel ruilverkavelingsovereenkomst genoemd - en ruilverkaveling op (hoofdzakelijk) overheidsinitiatief worden dus gezien in afzonderlijke wetten. Beide wettelijke regelingen zijn trouwens moeilijk vergelijkbaar in middelen en doelstellingen, alhoewel beide een betere structurering van agrarische gronden op het oog hebben. Zoals in andere landen (38) blijft de vrijwillige ruilverkaveling vooral een gelegenheid onder eigenaars van agrarisch onroerend goed, met medewerking van de overheid door middel van materiële

---

(35) Parl. Doc. Senaat, 1947-1948, 263.  
Over ruilverkaveling in het algemeen, zie ook M. Donnay, Le remembrement légal de biens ruraux, R.Q.E.N., 1957, nr. 19775; A. De Leeuw, Een nieuwe wet op de ruilverkaveling van landbouwgronden, T.P.R., 1971, p. 184; P. Delnoy, Bilan critique des dispositions concernant la réorganisation du facteur-terre dans l'exploitation agricole belge, Ann.Fac.Dr.Liège, 1971, p. 407-525.

(36) Staatsbl., 9-10 juli 1956.

(37) Staatsbl., 4 september 1970.

(38) M. Donnay, Remembrement légal de biens ruraux, R.G.E.N., 1957, nr. 19775, p. 42, nr. 2.



en financiële steun. De praktische resultaten van deze regeling zijn echter zeer gering (39). Behoort de vrijwillige ruilverkaveling hoofdzakelijk tot het privaat domein van houders van zakelijke rechten, dan is de ruilverkaveling uit kracht van wet uitgegroeid tot een instrument dat zowel qua initiatief als qua leiding volledig op de overheid berust. Sinds de wet van 22 juli 1970 wordt de beslissing tot het uitvoeren van de ruilverkaveling zelfs niet meer genomen door de algemene vergadering van eigenaars, vruchtgebruikers en gebruikers, maar door de Koning. Deze procedure, waarbij de beginbeslissing bij de Koning berust, heeft het belangrijk voordeel dat een confrontatie tussen uiteen-

- 
- (39) Cfr. A. De Leeuw, De agrarische ruilverkaveling, nr. 251, p. 129; L. De Smet, De ruilverkaveling in België, Economische studie, Lic.verh. R.U.G. 1954-1955, p. 86; De Seranno, Verslag van de Landbouwcommissie van de Kamer, Parl. Doc. Kamer, 1969-1970, 250/6, Pas., 1970, p. 1326.
- Ter verklaring van het geringe succes worden in hoofdzaak drie oorzaken aangegeven: 1) de vrijwillige ruilverkaveling heeft enkel betrekking op de eigendom; 2) de methode doet veel moeilijkheden rijzen, daar het akkoord van alle eigenaars vereist wordt, hetgeen vooral bij het beëindigen van de ruilverkavelingsverrichtingen een vlot verloop in de weg staat; 3) het voorhanden zijn van een W. 26 juli 1952 m.b.t. gunstvoorwaarden tot bevordering van de ruil van onbebouwde landelijke percelen (Staatsbl., 30 augustus 1952). Deze wet biedt onmiddellijke fiscale voordelen boven een ingewikkelde procedure: gratis registratie indien de geruilde loten gelijkwaardig zijn. Bij ongelijke waardering wordt een registratierecht geheven van resp. 6 of 12,5 %, al naargelang het verschil de venale waarde van het minst gewaardeerde lot met één vierde overschrijdt of niet. Ook laatstgenoemde wet heeft tot geringe resultaten geleid (De Seranno, t.a.p.), omwille van de beperkte mogelijkheden. Het leidt slechts tot partiële en geïsoleerde hergroepering. Het kan moeilijk als ruilverkaveling worden bepaald, daar het in wezen slechts voordelen biedt voor de eigenaars langs een gedeeltelijke verbetering van de parcellaire structuur van hun gronden om.

lopende belangen(groepen) vermeden wordt vooraleer de eigenlijke ruilverkavelingsoperatie een aanvang neemt (40). Ruilverkaveling door de overheid biedt trouwens de mogelijkheid van objectiefverruiming; niet alleen wordt een doelmatiger indeling van landbouwgronden nagestreefd: de operatie wordt vergezeld van allerlei werken die een betere en meer rendabele exploitatie beogen.

21. De ruilverkaveling in enge zin is gemakkelijk te definiëren: zij bestaat in de samenvoeging van gronden die aan verschillende eigenaars toebehoren en het splitsen van het aldus verkregen blok in percelen die naar evenredigheid van ieders inbreng worden verdeeld. In de loop der jaren is de doelstelling van de ruilverkaveling evenwel verruimd: de ruilverkaveling gaat gepaard met werken van landschapszorg, waterbeheersingswerken, draineringswerken, enz. Deze uitgebreide ruilverkaveling is niet meer zo vlug te definiëren. Bij de voorbereiding van de Nederlandse ruilverkavelingswet 1954 onthield de Nederlandse regering er zich zelfs van een definitie te geven van de ruilverkaveling (41). Vooreerst achtte zij dit moeilijk realiseerbaar omdat een eventuele bepaling die alle aspecten van de ruilverkaveling zou omvatten d.w.z. technische, economische en juri-

---

(40) A. De Leeuw, Een nieuwe wet op de ruilverkaveling van landbouwgronden, T.P.R., 1971, p. 177: "Bij de beslissing die op een algemene vergadering wordt genomen spelen zoveel motieven die met de zaak weinig of niets te maken hebben een rol, dat het moeilijk uit te maken is of de belanghebbenden eigenlijk vóór of tegen de ruilverkaveling zijn".

(41) Cfr. Memorie van Antwoord op het voorlopig verslag van de vaste Commissie voor de Landbouw uit de Tweede Kamer, bij het ontwerp van ruilverkavelingswet 1954, p. 12-13, opgenomen bij G.J. Van Dinter en J.P.J. Scholtens, Ruilverkavelingswet 1954, Nedl. Staatswetten, nr. 101, Zwolle 1970.

disch-agrarische, nog bezwaarlijk een definitie zou kunnen genoemd worden. Ten tweede overwoog zij dat een vereenvoudigde bepaling mogelijks hinderend zou kunnen werken voor een adequate toepassing van de wet binnen zijn ruimste doelomschrijving. In deze context mag ik evenwel aan dit tweede bezwaar voorbijgaan. Met het eerste dient echter rekening gehouden te worden bij de uitwerking van een definitie die verder als werkhypothese kan fungeren. De hoofdkenmerken van een bepaling zijn wel haar kortheid en volledigheid. Ik ben er niet in geslaagd, maar ik meen toch de belangrijkste elementen te hebben opgesomd in de volgende definitie, die gegroeid is uit een parafrase van art. 1 RvW. 22 juli 1970.

Ruilverkaveling uit kracht van wet is een op initiatief van de overheid ingestelde en door haar geleide operatie die een betere economische exploitatie van agrarisch onroerend goed beoogt door middel van 1) de vorming van aaneensluitende en regelmatige kavels 'rond' de bedrijfszetel en 2) eventueel gepaard gaand met wegen-, afwaterings- en grondverbeteringswerken, evenals water- en electriciteitsvoorzieningswerken, alsmede werken van landschapszorg, dit alles met behoud, althans zonder vermindering, van de vermogenswaarde voor de belanghebbenden. Men vergelijkte deze begripsomschrijving met de definitie van A. De Leeuw (42): "De ruilverkaveling is een verrichting die een beter benutten van de bodem beoogt door de kleine, verspreide en ingesloten percelen, die aan dezelfde eigenaars toebehoren, samen te brengen tot grotere, gegroepeerde, gemakkelijk toegankelijke kavels. Deze operatie houdt principiëel in dat er aan de belanghebbenden nieuwe percelen worden toegekend

---

(42) De agrarische ruilverkaveling, p. 61, nr. 140.

waarvan de gezamenlijke waarde -zoveel mogelijk- gelijk is aan deze van de onroerende goederen die werden ingebracht. Zij onderscheidt zich van een eenvoudige hergroepering, doordat - in mindere of meerdere mate - van haar realisatie gebruik wordt gemaakt om het wegen- en waterloppennet te verbeteren en/of uit te breiden en om grondverbeteringswerken uit te voeren; voor de uitbreiding van het wegen- en waterloppennet dient er dan grond van het gehele blok te worden afgenomen".

Uit deze bepalingen kunnen vooral drie punten worden onthouden:

(a) de ruilverkaveling is direct gericht op de verbetering van de uitbatingstoestand, en (slechts) indirect op de verbetering van het beleggingsaspect in agrarisch onroerend goed;

(b) de ruilverkavelingswerken hebben niet alleen betrekking op een verbetering van de agrarische structuur op zichzelf, maar ook op alle bijkomende uitbatingvoorwaarden (43);

---

(43) Opgemerkt dient te worden dat sinds de wet van 22 juli 1970 uitdrukkelijk de mogelijkheid wordt voorzien dat de ruilverkaveling ook betrekking heeft op de gebouwen welke in het ruilverkavelingsgebied zijn gelegen (cfr. Verslag De Seranno, voornoemd, Pas., 1970, p. 1332). De verruiming van de doelstelling van de ruilverkaveling (d.w.z. boven een loutere herverkavelingsoperatie) wordt noodzakelijk gemaakt door de financieringsvoorwaarden van het Europees Oriëntatiefonds, cfr. Voorbereidende werken van de RvW. 1970, Pas., 1970, p. 1327, 1330 en 1362; P. Delnoy, Bilan critique des dispositions concernant la réorganisation du facteur-terre dans l'exploitation agricole belge, Ann.Fac.Dr.Liège, 1971, p. 425, nr. 12; V. Renier, Le droit de l'agriculture, Brussel-Leuven, 1973, p. 203, nr. 209. Zie ook, bij wijze van voorbeeld de mededeling van de Commissie E.G., over de bijstand voor het jaar 1972 (tweede en laatste serie), Pb. EG, nr. C 104, 29 november 1973. Uit een artikel in De Standaard van 11 oktober 1972 (Westhoek in de greep van de ruilverkavelingen), blijkt dat de betrokken landbouwers soms wel meer voorstander zijn van de bijkomende werken (i.c. verbetering van de waterhuishouding) dan van de eigenlijke herverkaveling.

1) De ruilverkaveling wordt ingezet zonder voorafgaande samenroeping van een algemene vergadering der eigenaars, vruchtgebruikers en exploitanten. Deze algemene vergadering, die fungeerde onder het regime van de ruilverkavelingswet 1956, werd trouwens geheel afgeschaft op initiatief van de Commissie voor Landbouw van de Kamer, tijdens de voorbereidende werkzaamheden van de nieuwe wet (49).

2) De ruilverkavelingsakte, die de occupatie van de nieuwe percelen toelaat, wordt verleden vooraleer de werkzaamheden, uitgevoerd in het raam van de ruilverkaveling, beëindigd zijn.

3) Een beroep, door één der belanghebbenden ingesteld bij de rechtbank, betekent geen beletsel voor het verlijden van genoemde ruilverkavelingsakte.

4) Er wordt een aanvullende akte voorzien met het oog op de juridische problemen, voortspruitend uit de ruilverkaveling.

Hierna wordt de procedure, zoals voorzien bij W. 22 juli 1970, in het kort en stapsgewijs overlopen.

(a) Vóór de ruilverkaveling (art. 4-11)

23. Vóór enige ruilverkavelingsoperatie ook maar een aanvang kan nemen, wordt bij ministerieel besluit een onderzoek ingesteld naar het nut van de ruilverkaveling in een bepaalde streek. Dit besluit wordt ofwel ambtshalve door de Minister genomen, ofwel op verzoek van minimum twintig eigenaars of gebruikers. Luidens art. 3 van de wet behoort tot de eerste groep ieder eigenaar of blote eigenaar van gronden of van gebouwen die deel

---

(49) Cfr. Rapport Lagae van de Senaatscommissie voor de Landbouw (Parl. Doc. Senaat, 1969-1970, 585), Pas., 1970, p. 1362.

uitmaken van het geheel van de bij de (voorziene) ruilverkaveling betrokken goederen. Tot de groep der gebruikers behoren zij die ofwel als eigenaar, vruchtgebruiker, erfpachter, opstalhouder, ofwel met de toestemming van één dezer, een kavel exploiteert welke deel uitmaakt van het geheel van de bij de ruilverkaveling betrokken goederen.

Dit onderzoek begint met de opstelling van een kavelplan (50) en een raming van de uit te voeren werken. Beide worden in het gemeentehuis van de betrokken gemeenten ter inzage gelegd gedurende dertig dagen. Eigenaars, vruchtgebruikers en gebruikers worden individueel verwittigd bij aangetekend schrijven van de Minister van Landbouw. Gedurende deze termijn worden opmerkingen van de genoemde personen ingewacht, waarna door het college van burgemeester en schepenen wordt overgegaan tot afsluiting van het proces-verbaal, dat binnen de vijftien dagen naar de genoemde Minister wordt verzonden. Deze stukken worden door laatstgenoemde onderzocht, waarna besloten wordt, ofwel tot het inrichten van een aanvullend onderzoek (gedurende vijftien i.p.v. dertig dagen), ofwel tot het afsluiten van het vooronderzoek. De finale beslissing over het nut van de ruilverkaveling berust bij de Minister van Landbouw die, ingeval van positief resultaat, het kavelplan vastlegt.

(b) Eigenlijke ruilverkaveling (art. 12-46)

24. (i) De ruilverkavelingsoperatie vangt aan met de uitvaardiging van een koninklijk besluit dat de ruilverkaveling instelt, op grond van het door de Minister vastgelegd kavelplan. Voor de uitvoering van de verkaveling

---

(50) Luidens art. 3 RvW. 1970 is een kavelplan: "een plan dat het geheel van de vroegere kavels en van de bij de ruilverkaveling betrokken goederen omvat".

richt dit besluit tevens een comitee op met rechtspersoonlijkheid, samengesteld uit zeven leden en plaatsvervangende leden en één secretaris (en plaatsvervanger), aangewezen door de N.L.M. De leden, en hun plaatsvervangers worden als volgt voorgedragen: de voorzitter en één lid, door de Minister van Landbouw; één lid door de Minister van Financiën, één lid door de Minister van openbare werken; één lid door de Minister van Landbouw op voorstel van de gouverneur van de provincie waarin het betrekkelijk grootste gedeelte van het blok gelegen is; tenslotte, twee leden door dezelfde Minister, uit een dubbele lijst van kandidaten voorgesteld door de provinciale landbouwkamer (51), welke niet rechtstreeks bij de ruilverkaveling geïnteresseerd zijn.

Een afschrift van het koninklijk besluit wordt onmiddellijk aan de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen gezonden, om haar advies in te winnen betreffende de eventuele weerslag van de werken op de bescherming van het landschap, evenals van zijn natuurlijke fauna en flora (52). Het comitee houdt rekening met dit advies in de mate dat het dit verenigbaar acht

---

(51) Van de provincie waarin het betrekkelijk grootste gedeelte van het blok gelegen is. Over de samenstelling en de taak van de provinciale landbouwkamers in het algemeen, zie K.B. 15 september 1924 betreffende de officiële vertegenwoordiging van de landbouw (Staatsbl., 29-30 september 1924), zoals gewijzigd, meer bijzonder art. 24 e.v.

(52) Er dient rekening mee gehouden te worden dat de geclasseerde landschappen niet in de ruilverkaveling kunnen opgenomen worden behoudens machtiging van de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen (zie art. 2, 2° RvW. 1970).

met de uitvoering van de ruilverkaveling (53).

(ii) De Minister van Landbouw stelt de eigenaars, vruchtgebruikers en gebruikers per aangetekende brief in kennis van het begin van de ruilverkaveling.

- 
- (53) Voorlaatste lid van art. 12.
- Blijkens deze tekst primeert dus het agrarisch doel boven meer algemene aspecten van de landinrichting. Dit vormt maar één der elementen van de spanning die kan waargenomen worden tussen de bestemming van de grond voor agrarische doeleinden enerzijds, en de ruimtelijke ordening in het algemeen, anderzijds. Deze spanning situeert zich rondom twee polen. Een eerste betreft de ingreep van de verstedelijking en de industrialisatie op het platteland. Een tweede pool vertrekt vanuit de verbetering van het agrarisch grondgebruik, die een diepgaande weerslag kan hebben op de omgeving. Beide problemen vertonen een nauwe samenhang (cfr. A. De Leeuw, De inrichting van het platteland, o.c., p. 1-8; J. Hoeffler, L'agriculture face à l'expansion urbaine, uitgave van de B.V.A.R., Brussel, 1965, 11 p.). Vooreerst wat de tussenkomst van de landbouw in de ruimtelijke ordening betreft. Deze wordt geregeld door een K.B. 17 juni 1965 betreffende de tussenkomst van de Minister van Landbouw inzake het opmaken van gewestplannen en de aanwijzing van industriegronden (Staatsbl., 25 juni 1965). Dit besluit regelt de samenwerking tussen het departement van openbare werken en van Landbouw voor wat betreft de afbakening van de landbouwzones en het afnemen van landbouwgrond (in ruime zin) voor industriële doeleinden. In dit verband speelt het K.B. 28 december 1972 betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen en gewestplannen een grote rol. Bij het Ministerie van Landbouw werd een speciale dienst opgericht, het Bestuur der landbouwstructuren, die belast is met het geven van de in het kader van het overleg met het departement van openbare werken gevraagde adviezen, evenals met werkzaamheden in het kader van de hervorming van de landbouwstructuren (o.m. ruilverkavelingen). Zeer belangrijk is tevens de overeenkomst die gesloten werd tussen beide departementen aangaande de raadpleging van de diensten van het Ministerie van Landbouw telkens een bouwaanvraag voor het bouwen in een landbouwzone bij de diensten van stedenbouw wordt ingediend (zie de bij de advisering gevolgde principes in het verslag Lagae over de Landbouwbegrotingswet 1973, Parl. Doc. Senaat, ./).





(iii) Het ruilverkavelingscomité wordt in zijn werkzaamheden bijgestaan door de Nationale Landmaatschappij (54), die o.m. rekenplichtig is voor alle uitgaven en ontvangsten waartoe het comité heeft besloten. Een adviescommissie, hoofdzakelijk samengesteld uit vertegenwoordigers van de belanghebbenden en deskundigen op agrarisch en landelijk gebied (niet-belanghebbenden), staat het comité eveneens bij. Sinds de W. 22 juli 1970 zetelen de personen die onmiddellijk en persoonlijk geïnteresseerd zijn in de ruilverkaveling niet meer in het comité (vgl. met art. 11 van de oude ruilverkavelingswet 25 juni 1956). Zij worden wel vertegenwoordigd in de genoemde adviescommissie, die verplicht tussenkomt in de bij de wet geregelde gevallen.

---

./.. der Nederlandse Juristenvereniging, honderd en derde jg., deel 1, tweede stuk, Zwolle, 1973, p. 7-153. Tenslotte kan nog gewezen worden op een Belgisch wetsvoorstel van 28 juni 1972 betreffende de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van wet, van K. Poma en A. De Beul (Parl. Doc. Kamer, 1971-1972, 324/1) dat vooral tot doel had om de landschapsverzorging beter te integreren in de ruilverkavelingswerkzaamheden. Het voorzag o.m. in de verplichte opstelling van een landschapsverzorgingsplan en in de tussenkomst van een aantal instellingen met bijzondere bevoegdheid terzake: de Koninklijke Commissie voor Monumenten en Landschappen, de Hoge Raad voor de domaniale natuurreervaten en het bestuur van waters en bossen. Tevens werd voorgesteld om aan de N.L.M. de bevoegdheid te verlenen om het eigendoms- of gebruiksrecht te verwerven van landeigendommen in ruilverkavelingszones teneinde natuurwetenschappelijke en landschapelijke uiterst waardevolle gebieden te beschermen.

(54) Nieuwe benaming van de vroegere Nationale Maatschappij voor de kleine landeigendom, sinds de W. 22 juli 1970. Zie ook het K.B. 5 december 1972, houdende goedkeuring van de wijzigingen en de coördinatie van de statuten van de N.L.M. (Staatsbl., 31 januari 1973, err., 10 februari 1973).

(iv) In voorkomend geval gaat het comité over tot de gehele of gedeeltelijke afpaling van de (ruilverka-  
velings-)blokgrens. De eigenaars worden hierover in  
kennis gesteld. Betwisting is mogelijk binnen de 15  
dagen na deze kennisgeving. Eventueel wordt een gerech-  
telijke afpaling uitgelokt volgens de procedure van art.  
38 e.v. Veldwetboek.

(v) Na advies van de adviescommissie stelt het comité  
het kavelplan vast met vermelding van de cultuur- en be-  
drijfswaarde (55) van de gronden. Dit plan gaat verge-  
zeld van drie lijsten: a) van de gebruikers, eigenaars  
en vruchtgebruikers per kavel; b) van de kavels per eige-  
naar en vruchtgebruiker; en c) per gebruiker. Het kavel-  
plan, samen met de lijsten, wordt ter inzage gelegd in  
het gemeentehuis van de betrokken gemeenten gedurende  
dertig dagen. Nadat het college van burgemeester en  
schepenen de opmerkingen van de belanghebbenden in een  
proces-verbaal heeft opgenomen, wordt dit laatste binnen  
de vijftien dagen na het beëindigen van de termijn van  
inzage verzonden naar het comité. Dit comité onderzoekt  
de geuite bezwaren, na advies van de adviescommissie.  
Het comité stelt vervolgens het kavelplan en de lijsten  
van houders van zakelijke rechten en van gebruikers met  
de overeenstemmende kavels vast, welke ter inzage zijn  
ter zetel van het comité. Een procedure van bezwaar  
door de belanghebbenden is mogelijk.

---

(55) P. Delnoy, o.c., nr. 14, p. 440 omschrijft cultuur-  
en bedrijfswaarde als volgt: eerstgenoemde heeft  
betrekking op het natuurlijk productiepotentieel,  
de geschiktheid voor een gegeven agrarische specu-  
latie of serie van speculaties. Deze waarde hangt  
af van de eigenschappen van de bodem en dezes samen-  
stelling. De bedrijfswaarde, daarentegen, hangt af  
van een serie factoren, onafhankelijk van de samen-  
stelling van de bodem, die de exploitatie gemakke-  
lijker of moeilijker kunnen maken (bijv.: toegan-  
kelijkheid, verwijdering van de bedrijfszetel).

(vi) Art. 24-25 regelt de vaststelling van de plannen voor de bijkomende werken en de uitvoering daarvan. Daartoe wordt op de eerste plaats een plan opgemaakt van de nieuwe wegen, afwateringen en daarbijkorende kunstwerken, alsmede van de bestaande wegen, afwateringen en kunstwerken die moeten verdwijnen. Dit plan wordt goedgekeurd bij koninklijk besluit, na advies van de gemeentebesturen die een onderzoek de commodo et de incommodo organiseren, op voordracht van de minister van landbouw, in overleg met de minister van openbare werken. Vervolgens laat het comité de werken voor aanleg of verbetering van wegen en afwateringen en de grondverbeteringswerken uitvoeren. In voorkomend geval worden ook werken uitgevoerd welke noodzakelijk zijn wegens de wijzigingen in de landinrichting of heroriëntering van de productie, voor zover de eigenaars, vruchtgebruikers en pachters hiermede instemmen; dit zijn, luidens art. 1, 4° lid van de wet o.m.: sloping, optrekking, vergroting, verbetering en aansluiting op electriciteits- en waterleidingsnet van hoevegebouwen, woonvertrekken inbegrepen, alsmede water- en electriciteitsvoorziening in weiden en graslanden (56).

Wanneer voor de ruilverkaveling werken buiten het blok (d.i. het geheel van de gebouwde of ongebouwde kavels evenals de wegen en afwateringen betrokken bij de ruilverkaveling) moeten worden uitgevoerd kan het comité worden gemachtigd door de Koning om bij wijze van onteigening te algemenen nutte de nodige innemingen te doen,

---

(56) Hierbij kan het landbouwinvesteringsfonds ingeschakeld worden (cfr. Verslag Cooreman van de Senaatscommissie voor landbouw betreffende de begroting voor het Ministerie van Landbouw 1975 en de aanpassing van de begroting 1974, Parl. Doc. Senaat, 1974-1975, 5-XI/2, p. 65-66).

voor zover ze niet op amiabele wijze kunnen uitgevoerd worden (art. 25, § 1, 2° lid). Een bijzondere regeling is nog voorzien t.a.v. de waterlopen (art. 25, § 2).

(vii) Het comité maakt een herverkavelingsplan (57) op na advies van de adviescommissie, resp. voor eigenaars, vruchtgebruikers en gebruikers. Het wijst, eveneens na advies van genoemde instantie, de nieuwe kavels toe aan de genoemde personen (58). Op het terrein wordt overgegaan tot een voorlopige afpaling en op het plan worden de wijzigingen inzake erfdienstbaarheden aangebracht.

---

(57) Dit is een plan dat het geheel van de nieuwe kavels en van de bij de ruilverkaveling betrokken goederen (art. 3) bevat.

(58) Speciaal voor wat betreft het lot van de pacht-overeenkomsten welke gesloten werden m.b.t. de bij de ruilverkaveling betrokken goederen, kan er nog op gewezen worden dat in artikel 30 RvW. 1970 uitdrukkelijk als regel wordt vooropgesteld dat "de toewijzing van de kavels aan de eigenaars en de gebruikers (...) zoveel mogelijk derwijze (geschiedt) dat de ruilverkaveling van de eigendom en die van het gebruik parallel verlopen en vermindering meebrengen van het aantal verpachters voor eenzelfde pachter". De toepassing van deze regel kan tot gevolg hebben dat een pachter zich een nieuwe verpachter ziet toewijzen. Zoals indertijd in het Senaatsverslag bij het ontwerp betreffende de oude ruilverkavelingswet werd opgemerkt (Verslag van de Commissies voor landbouw en justitie, Parl. Doc. Senaat, 1955-1956, nr. 124, p. 24) zou een ideaal resultaat van de werkzaamheden zijn dat één exploitant door één pachtovereenkomst zou verbonden zijn met één eigenaar. Wijzigingen in de pachtrelaties kunnen ook betrekking hebben op de pachtprijs (bijv. omwille van nieuw opgerichte constructies, gefinancierd door de verpachter), de pachtduur (gelijkschakeling van de duur van de verschillende overeenkomsten; zie hieromtrent Parl. Doc. Senaat, 1969-1970, 585, p. 2 en P. Delnoy, O.C., p. 445-446) en de verschillende pachtvergoedingen. In verband met de vergoedingen kan ook nog aangestipt worden dat de pachter recht heeft op een vergoeding wegens gebruiksverlies "wanneer de globale waarde van de hem toebedeelde kavels naar verhouding ten minste 2% kleiner is dan de globale ./.

(viii) Het plan, samen met nieuw-geredigeerde lijsten, wordt gedurende dertig dagen ter inzage gelegd op het gemeentehuis van de betrokken gemeenten. Terug wordt eenzelfde procedure van opmerkingen, proces-verbaal, onderzoek door het comité voorzien. Nadien worden de eigenaars en houders van zakelijke rechten verwittigd van de neerlegging van de plannen en lijsten ter zetel van het comité, waar zij ter inzage zijn. Hierop is een procedure van bezwaar mogelijk door genoemde personen.

(ix) Er wordt overgegaan tot de definitieve afpaling op het terrein. Het comité tot aankoop van onroerend goed wordt belast met het verlijden van de ruilverkavelingsakte, welke ter overschrijving aangeboden wordt bij de hypotheekbewaarder. Deze akte geldt als titel voor eigendom, zakelijke rechten en schuldvorderingen. Zij is tegenstelbaar aan derden vanaf de overschrijving. Dit geldt ook voor het pachtcontract m.b.t. de herverkavelde goederen (59). Hierna kan overgegaan worden tot de ingebruikneming van de goederen.

---

./.. waarde van zijn vroegere kavels (art. 29, 2° lid RvW. 1970). De wijzigingen in de pachtrelaties worden in eerste instantie op amiabele wijze tot stand gebracht; indien dergelijke regeling niet mogelijk is kan het ruilverkavelingscomité de partijen verzoeken om het geschil bij een ter post aangetekende brief voor de vrederechter te brengen (zie ook de schriftelijke vraag van Neuray in de Senaat, d.d. 17 december 1974, Vragen en Antwoorden, Senaat, 1974-1975, p. 535).

(59) Deze regel lag impliciet in de W. 25 juni 1956, maar wordt thans uitdrukkelijk vermeld in art. 51, al. 2.

(x) Vervolgens geschiedt een berekening van de omslag der kosten, welke niet ten laste van de Staat, de ondergeschikte besturen of enig ander organisme vallen. Hiervan worden lijsten opgemaakt welke terug ter inzage zijn en eveneens vatbaar zijn voor bezwaar door de belanghebbenden.

(xi) Ieder belanghebbende kan de oppervlakte van de hem toegewezen kavels (60), de waardeberekening, alsmede de kostenomslag voor wat zijn deel aangaat, en de overdracht van zakelijke rechten betwisten voor de rechtbank. De procedure hiervoor wordt geregeld in art. 43 van de wet.

(xii) Een aanvullende ruilverkavelingsakte betreffende de financiële regeling wordt opgesteld, welke voor notaris verleden en ter hypotheekbewaring overgeschreven wordt.

(xiii) Op voordracht van de Minister van Landbouw wordt het comité door de Koning ontbonden bij de beëindiging van de werkzaamheden. De N.L.M. treedt in de rechten en verplichtingen van het comité en het eindsaldo komt, al naargelang het positief of negatief is, ten bate of ten laste van de Staat.

### 3. Actuele problemen

25. De nieuwe wet betreffende de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van wet is beslist onvoldoende lang in werking, opdat nu reeds een balans zou kunnen opgemaakt worden van de bereikte resultaten. Een evaluatie

---

(60) Dit betekent niet dat de toebedeling en de indeling zelf van de kavels kan betwist worden. Enkel de vergoedingen kunnen betwist worden (cfr. Vred. Brassaat, 18 april 1973, Tijd. Vred., 1974, p. 44-50). Dit blijkt duidelijk uit de tekst van de wet (zie o.m. art. 43, § 1, 6° lid).

van deze wetgeving kan hier overigens, na een summiere beschrijving en situering ervan, niet aan de orde staan. Toch wil ik niet onvermeld laten dat in het laatst beschikbare regeringsverslag over de land- en tuinbouw-economie (1973-1974) nogal apodictisch wordt aangegeven dat het met de huidige wetgeving mogelijk zou zijn om de ruilverkavelingen in versneld tempo af te werken, maar dat zulks afhankelijk blijft van de beschikbare uitvoeringsmiddelen (61). Wat er ook van zij: het vlug afwikkelen van de geprogrammeerde ruilverkavelingen blijft één der belangrijkste doelstellingen van de overheid. Daarom kan nog aangestipt worden dat in hetzelfde verslag ook wordt vermeld dat de resultaten voor het jaar 1973 bevredigend mochten genoemd worden (62).

26. Alhoewel het dus niet de bedoeling kan zijn om nog uit te weiden over de toepassing van de ruilverkavelingswetgeving of over de juridische problemen in dat verband (63) worden hierna nog enige actuele vraagstukken inzake ruilverkaveling in het kort aangeraakt. Een eerste probleem betreft de noodzaak van de uitvoering van ruilverkavelingswerken om de nadelige invloeden van omvangrijke infrastructuurwerken (autosnelwegen, kanalen, enz.) in de mate van het mogelijke weg te werken. In bevoegde kringen is men van oordeel (64) dat de ruilverkaveling in dit opzicht een ideale oplossing kan bieden

---

(61) Parl. Doc. Senaat, 1974-1975, nr. 420, p. 60.

(62) Geciteerd document; zie ook de aldaar in bijlage opgenomen overzichtstabel alsmede het voorgaande verslag (1972-1973), Parl. Doc. Kamer, 1973-1974, nr. 52-53.

(63) Zie hierover o.m. P. Delnoy, Bilan critique des dispositions concernant la réorganisation du facteur-terre dans l'exploitation agricole belge, Ann. Fac. Dr. Liège, 1971, p. 405-525.

(64) Cfr. het genoemd regeringsverslag (1972-1973), Parl. Doc. Kamer, 1973-1974, nr. 717, p. 53.



omwille van haar integraal karakter: zij streeft immers niet alleen naar perceelshergroepering, maar ook naar de uitvoering van begeleidende werken die noodzakelijk zijn voor een verantwoorde exploitatie. Ruilverkaveling heeft echter één grote schaduwzijde: zij biedt geen oplossing op korte termijn omwille van de complexiteit van de procedure en de omvang van de noodzakelijke middelen. Eén en ander zou de regering ertoe brengen om een middel te creëren dat uitbatingsruil zou toelaten, waardoor men onmiddellijke resultaten zou kunnen bereiken, in afwachting van de voltooiing van de integrale werkzaamheden. Een wetsontwerp zou binnen afzienbare tijd ingediend worden bij de wetgevende kamers om tegemoet te komen aan dit probleem (65).

27. Een tweede probleemgebied bestrijkt de onvoldoende aanwending, op privaat initiatief, van de techniek van de vrijwillige ruilverkaveling, die, in tegenstelling tot de ruilverkaveling op initiatief van de overheid, hoofdzakelijk perceelshergroepering tot voorwerp kan hebben. Reeds eerder (66) werd gewezen op de redenen die de geringe toepassing van de W. 4 mei 1949 op de vrijwillige ruilverkaveling kunnen verklaren. Thans werden een aantal wetsvoorstellen bij het Parlement ingediend om enige verandering te brengen in deze toestand. Een eerste voorstel werd door J. Michel ingediend bij de Kamer op 2 mei 1973 (67) en hernomen op 2 mei 1974 (68). Het strekt tot

---

(65) Zie het in de vorige noot genoemde verslag, p. 53, voorlaatste paragraaf, betreffende de ruilverkaveling, alsmede de toelichting bij het wetsvoorstel tot bevordering van de vrijwillige ruilverkaveling, ingediend door Sondag bij de Kamer, Parl. Doc. Kamer, 1974-1975, 511/1, p. 2.

(66) Zie noot 39.

(67) Parl. Doc. Kamer, 1972-1973, 544/1.

(68) Parl. Doc. Kamer, B.Z. 1974, 17/1.

het tijdelijk aanmoedigen van de multilaterale ruil in der minne van landbouwgronden. Het beoogt de toekenning van een aantal voordelen ingeval van goedkeuring van een plan voor multilaterale ruil, door een provinciale commissie voor ruilingen in der minne, welke opgericht zou worden. Deze voordelen zouden op de eerste plaats betrekking hebben op een fiscale gunstbehandeling (cfr. art. 59 Rvw. 1970), maar ook op de notaris-kosten, welke ten laste zouden vallen van de Staat. Daardoor onderscheidt dit wetsvoorstel zich zowel van de W. 4 mei 1949 als van de W. 26 juli 1952, omdat de eerstgenoemde enkel de financiële steun van de overheid voorziet voor de opmetings- en afpalingswerken, de studies betreffende begeleidende werken en het opmaken van definitieve plannen, terwijl de laatstgenoemde wet enkel een fiscale gunstbehandeling voorziet, onder zeer specifieke voorwaarden. Vermeldenswaard is verder nog dat de hele ruilverkavelingsoperatie zou verleden worden in één enkele akte. Minder positief is evenwel dat dit voorstel, naar analogie met de hiervoor genoemde wetten van 1949 en 1952, enkel voorziet in een ruilverkaveling die doorgevoerd wordt op initiatief van eigenaars en houders van zakelijke rechten, en dus in eerste instantie ten bate strekt van de eigendomssituatie. Deze beperking vermindert het potentieel rendement van de voorgestelde regeling; er moet immers rekening gehouden worden met het feit dat drie vierden van het agrarisch onroerend goed in pacht wordt gehouden.

In twee andere wetsvoorstellen, die er eveneens toe strekken om de vrijwillige ruilverkaveling te stimuleren, wordt er wél rekening gehouden met deze bijzondere situatie, en wordt het initiatief voor de ruilverkaveling toevertrouwd aan de eigenaars én de gebruikers van de betrokken landeigendommen. Een eerste wetsvoorstel werd

door Dewulf ingediend bij de Senaat op 13 augustus 1974 (69) en betreft de ruilverkaveling bij overeenkomst (70). Deze ruilverkavelingsvorm zou specifiek voorbehouden zijn voor de herstructurering van economisch leefbare bedrijven. Het merkwaardige van de voorgestelde techniek bestaat hierin dat de initiatiefnemers contractueel zouden gebonden zijn tot de uitvoering van de ruilverkaveling éénmaal bij koninklijk besluit zou vastgesteld zijn dat overgegaan wordt tot de betrokken ruilverkaveling. Verder zouden ook begeleidende werken kunnen uitgevoerd worden, met financiële tussenkomst van de overheid, terwijl de N.L.M. actief zou ingeschakeld worden bij de beoordeling van het nut én bij de uitvoering van deze werken (71). Bij de uitvoering van de ruilverkaveling zouden ook heel wat procedures van de wettelijke ruilverkaveling worden overgenomen. De auteur is desalniettemin overtuigd dat deze nieuwe techniek snel zou kunnen functioneren omdat de initiatiefnemersbetrokkenen op voorhand hun overeenstemming hebben betuigd met de ruilverkaveling en de operatie meestal een beperkt karakter zou hebben (72).

---

(69) Parl. Doc. Senaat, B.Z. 1974, 376/1. Dit wetsvoorstel was vroeger reeds tweemaal ingediend bij de Senaat maar vervallen tengevolge van kamerontbinding (zie Parl. Doc. Kamer, 1970-1971, 877/1 en Parl. Doc. Kamer, 1972-1973, 621/1).

(70) Luidens de toelichting bij het voorstel is deze vorm geïnspireerd op een Nederlands voorbeeld: zie artt. 4-8 Nederlandse Ruilverkavelingswet 1954 (uitgegeven in de reeks Ned. Staatswetten, nr. 101, 1970, bewerkt door G.J. van Dinter en J.P.J. Scholten). Veel meer dan de naam hebben beide regelingen evenwel niet gemeen.

(71) In dit laatste opzicht zou de N.L.M. de rol overnemen van de ruilverkavelingscomité's voorzien in de Rv.W. 1970.

(72) Er wordt een minimum van drie initiatiefnemers voorzien, maar geen maximum.

Een tweede voorstel dat op 23 januari 1975 door  
Sondag in de Senaat werd ingediend (73) strekt eveneens  
tot bevordering van de vrijwillige ruilverkaveling: het  
verschilt van het voorgaande omdat het niet de bedoeling  
is van de auteur om naast de bestaande wettelijke rege-  
ling van 4 mei 1949 een nieuwe techniek in te voeren,  
maar wél om de genoemde wet helemaal te vervangen. In  
zijn toelichting stelt de auteur dat hij zich niet heeft  
willen beperken tot het aanbrengen van enige verbete-  
ringen aan laatstgenoemde wet en de daarin voorziene  
procedures. Zijn bedoeling reikt veel verder: "Wij  
willen voor de vrijwillige ruilverkavelingen vooral de-  
zelfde administratieve en technische maatregelen en de-  
zelfde geldelijke voordelen tot stand doen brengen als  
de wet van 22 juli 1970 verbindt aan de verplichte  
ruilverkavelingen, daar wij overtuigd zijn dat de eerst-  
genoemde over het algemeen betrekkelijk weinig kosten  
zullen meebrengen" (74). De voorgestelde regeling zou  
een aanvulling moeten zijn op de ruilverkaveling uit  
kracht van wet, met name voor de gebieden waar ruilver-  
kaveling reeds heeft plaatsgehad, maar waar er nadien  
correcties moeten aangebracht worden omwille van be-  
drijfsverlating of erfopvolging, of voor gebieden waar  
de bij wet doorgevoerde ruilverkaveling in de nabije  
toekomst onmogelijk of zelfs totaal ongewenst voorkomt  
(75). De vrijwillige ruilverkaveling kan alleen een  
herverkaveling van percelen betreffen, maar kan ook  
gepaard gaan met begeleidende werken. Er dient even-  
wel op gewezen te worden dat de auteur van het wetsvoor-  
stel principiëel de gebouwen wil uitsluiten van deze ruil-

---

(73) Parl. Doc. Senaat, 1974-1975, 511/1.

(74) Geciteerd document, p. 3.

(75) O.c., p. 5.

verkavelingsvorm, tenzij "het gaat om alleenstaande bouwsels in het veld die geen aanhorigheid vormen van een hoofdvestiging (bijv.: schuilplaats voor dieren, alleenstaande loods, enz.)" (76). Een zeer belangrijk verschilpunt met de bestaande W. 4 mei 1949 is verder dat niet alleen de eigendomssituatie maar ook de uitbatingsvoorwaarden bij de ruilverkaveling betrokken worden en dat voorgesteld wordt om, naar analogie met de Rv.W. 1970 "de cultuur- en bedrijfswaarde" als uitgangspunt te nemen bij de waardeberekening van de kavels. Tevens wordt ervan uitgegaan dat het inefficiënt is om de kosteloze medewerking van de overheid bij de opmeting en afpaling van de kavels, alsmede voor de studies betreffende de eventuele werken, te voorzien - zoals in de vigerende wet van 1949 - wanneer de betrokkenen zelf een volledig dossier van de toestand vóór en na de ruilverkaveling moeten voegen bij het verzoekschrift aan de minister van landbouw, om de wettelijke voordelen te bekomen. Dit brengt immers prealabele onkosten mee. Daarom wordt in het voorstel geöpteerd voor de indiening van een bondig voorontwerp, waarna de minister van landbouw een onderzoek instelt naar het nut van de voorgestelde ruilverkaveling. Indien het resultaat van deze studie positief is, geeft de minister opdracht aan de N.L.M. om de betrokkenen bij te staan bij de uitvoering van het ruilverkavelingsplan en de nadere ontleding ervan. Deze werkzaamheden resulteren dan in de indiening van een verzoekschrift door de betrokken partijen, waarbij het kavel- en herverkavelingsplan wordt gevoegd, tot ministeriële goedkeuring van de ruilverkavelingsplannen. Zodoende worden twee fasen: het opstellen van het kavelplan én van het herverkavelingsplan, samengevoegd, om een snellere afhandeling van de operatie mogelijk te maken. Na de goedkeuring door de minister kan de ruilverkavelingsakte verleden worden. De beëindiging van de

---

(76) O.c., p. 6. Er wordt overigens geen bijzondere reden opgegeven voor deze uitsluiting.

ruilverkavelingsoperatie kan wel nog vertraagd worden wanneer er ook begeleidende werken moeten uitgevoerd worden. Daarom is ook niet mogelijk om te voorzien welke de gemiddelde duur van deze vrijwillige ruilverkaveling kan zijn.

#### 4. Situering van de ruilverkaveling t.a.v. andere technieken

28. De ruilverkaveling is een techniek die hoofdzakelijk bestemd is voor een betere organisatie van het bestaand patroon van de landbouwexploitaties. Zij leidt niet op de eerste plaats tot veranderingen in de omvang van de bedrijven, maar wel van de percelen. De N.L.M. en de verschillende ruilverkavelingscomité's kunnen weliswaar een beperkte rol vervullen op het vlak van de bedrijfsomvang door toevoeging van percelen, in eigendom of in gebruik, aan bestaande exploitaties. Artikel 56 § 1 van de ruilverkavelingswet van 1970 bepaalt immers dat de N.L.M. het eigendoms- of gebruiksrecht kan verwerven van landeigendommen gelegen in ruilverkavelingszones, ten einde bij te dragen tot de verbetering van de agrarische structuur. Om de kansen op een effectieve bijdrage groter te maken werd aan de N.L.M. zelfs een recht van voorkoop toegekend (77). De ruilverkavelingscomité's zijn bevoegd, luidens artikel 57 van dezelfde wet, om over de eigendoms- en gebruiksrechten van de N.L.M. te beschikken (78).

---

(77) Over het recht van voorkoop van de N.L.M. en de verhouding van dit recht t.a.v. het recht van voorkoop van de pachter, zie hoofdstuk III, nrs 159 e.v.

(78) Eventuele opzegging van een bestaande pachtovereenkomst kan door de N.L.M. gegeven worden op eender welk moment, met inachtneming van een opzegtermijn van twee jaar. Betwisting door de pachter is mogelijk voor de rechter; de redenen hiervoor worden niet aangeduid in de wet (art. 57, tweede lid RV.W. 1970).

De actiemogelijkheden van de N.L.M. op het terrein van de bedrijfsvergroting zijn echter beperkt vanuit verschillende hoeken: vooreerst ratione loci, omdat enkel ruilverkavelingsgebieden voor deze akte in aanmerking komen; vervolgens ratione temporis omdat de minister van landbouw een einde kan stellen aan de bevoegdheid van de N.L.M. om haar recht van voorkoop uit te oefenen t.a.v. bepaalde gebieden (79); tenslotte op financieel vlak omdat de middelen van de N.L.M. beperkt zijn (80). Verder mag ook niet uit het oog worden verloren dat deze maatschappij goeddeels afhankelijk is van het initiatief van eigenaars of gebruikers.

Aangezien de landbouwstructuurpolitiek niet alleen het terrein van de bedrijfsorganisatie maar tevens dat van de bedrijfsvergroting en van de vermindering van het aantal minder leefbare bedrijven moet bestrijken (81) diende de overheid ook over instrumenten te beschikken die haar behulpzaam konden zijn bij de uitvoering van deze taken. Die instrumenten liggen vervat in de saneringsreglementering waarvan de doelstellingen tweevoudig zijn: een sociaal verantwoorde vermindering van het aantal weinig levenskrachtige bedrijven en een economisch verantwoorde politiek van bedrijfsvergroting. Deze reglementering wordt in de volgende paragraaf beschreven.

---

(79) Zie art. 56, § 6, RV.W. 1970; meestal zal dit gebeuren bij het beëindigen van de ruilverkavelingsoperaties.

(80) In de begroting van het ministerie van landbouw wordt een bedrag van vijftig miljoen F. voorzien (art. 84.20, begr. 1975, Parl. Doc. Senaat, 1974-1975, 5-XI/1, p. 137-138, met toelichting).

(81) Vgl. H. Buelens, Landbouwstructuren voor de Mens, p. 70.

29. De ruilverkaveling uit kracht van wet heeft evenwel niet alleen een reorganisatie van het bedrijfspatroon op het oog maar ook een verbetering van de infrastructuur. Zij kan ook gepaard gaan met uitvoering van belangrijke werken. Daarom wordt zij ook aangeduid onder de benaming 'algehele' of 'integrale' ruilverkaveling. Zoals hiervoor werd aangeduid wordt er door verschillende personen ook naar gestreefd om ook aan de vrijwillige ruilverkaveling iets van dit integraal karakter mede te geven. Deze bijzondere eigenschap van de ruilverkaveling onderscheidt haar in eerste instantie van de uitbatingsruil. Laatstgenoemde techniek die een reorganisatie van de gebruikssituatie en niet van de eigendomsverhoudingen op het oog heeft, werd in het verleden meer dan eens aanprezen omwille van de vlugge resultaten welke men ermede kan bereiken (82). Deze gebruiksruil heeft echter het nadeel dat zij geen mogelijkheid biedt voor de uitvoering van begeleidende werken, waardoor de resultaten veelal niet zo groot kunnen zijn als bij de integrale ruilverkaveling. A. De Leeuw heeft op deze handicap sterk de nadruk gelegd: "Samenvoeging en ruil van gebruikspcelen zal in de meeste gevallen veel minder mogelijk blijken te zijn dan bij ruilverkaveling, waar door de aanleg van wegen en waterlopen en zo nodig door herontginning, de verschillen tussen kwaliteit, bestemming en ligging meer genivelleerd worden. De versnippering van bedrijven vindt dikwijls mede haar oorzaak in de sterk variërende bodemgesteldheid en de onvoldoende beheersing van het water, en daaraan wordt bij gebruiksruil niets veranderd" (83). In dit opzicht biedt de uitbatingsruil in ieder geval géén alternatief voor de ruilverkaveling als zodanig. Daarmede wordt de

---

(82) Zie hierover A. De Leeuw, De agrarische ruilverkaveling, p. 352 e.v.

(83) O.c., p. 354.



uitbatingsruil hier zeker niet helemaal afgeschreven: in bepaalde gevallen kan hij een aangewezen instrument vormen om tijdelijke handicaps te overwinnen, zo bijvoorbeeld om op korte termijn de nadelen van grote infrastructuurwerken (wegen, kanalen, enz.) te overbruggen.

II. De sanering van de land- en tuinbouwbedrijven:  
stopzetting van het agrarisch beroep, met bijdrage  
tot de structuurverbetering.

1. Omschrijving

30. Zoals eerder werd gesteld, is een beleid dat gericht is op de verbetering van het agrarisch inkomen in grote mate afhankelijk van de schaalvergroting van de agrarische bedrijven. De totale hoeveelheid beschikbare landbouwgronden is echter beperkt en de normale wet van vraag en aanbod vervult op dit vlak geen optimale functie. De overheid moest bijgevolg kunnen beschikken over een aantal instrumenten die haar toelieten bedrijfsliquidatie én bedrijfsvergroting te stimuleren. Hiertoe werd de saneringswetgeving uitgebouwd, die een systeem bevat waarbij een welomschreven categorie landbouwers er met behulp van financiële stimulansen toe aangezet wordt om hun bedrijf stop te zetten en om de aldus vrijgekomen landbouwgronden over te dragen aan andere bedrijven waarvan voorzien wordt dat zij voldoende kunnen ontwikkelen om een volwaardig, d.w.z.: minstens een vergelijkbaar inkomen, op te leveren. De sanering van land- en tuinbouwbedrijven bestaat dus in een subsidiebeleid van de overheid, dat gesteund is, deels op sociale, deels op economische motieven, en dat gericht is op bedrijfsbeëindiging, enerzijds, en op de toevoeging van agrarisch onroerend goed aan leefbare bedrijven, anderzijds.

In België kreeg het saneringsbeleid voor het eerst vorm in een wet van 8 april 1965; sindsdien werd deze wetgeving grondig gewijzigd en herhaalde malen aangepast aan de noden van de tijd. Op communautair vlak werd eerst op 17 april 1972 een richtlijn van de Raad uitgevaardigd ter bevordering van de bedrijfsbeëindiging in de landbouw en van de aanwending van cultuurgrond (84) tot verbetering van de structuur (85). Door deze richtlijn werd, voor zover nodig, aan de Lid-Staten de verplichting opgelegd om een saneringsregeling in te voeren, terwijl zij eveneens de communautaire criteria inhield tot harmonisatie van de bestaande regelingen.

## 2. Evolutie van het wetgevend instrumentarium in België

31. De Belgische saneringswetgeving is gegroeid in drie fasen: een eerste fase startte bij de oprichting van het saneringsfonds voor de landbouw bij W. 8 april 1965 (86); de tweede werd ingeluid door de uitvaardiging van de Wet 3 mei 1971 tot bevordering van de sanering van de landbouw en van de tuinbouw (87); deze wet werd dan

---

(84) Luidens de beschikking 66/640/EEG van de Commissie, dd. 20 oktober 1966, houdende de vaststelling van de definities en kaderinstructies voor het kaderenquêteformulier in bijlage III van verordening 70/66/EEG (Pb. EG., nr. 206, 12 november 1967) dient onder "oppervlakte cultuurgrond" te worden verstaan: de totale oppervlakte aan bouwland, blijvend grasland, meerjarige cultures en tuinen voor eigen gebruik.

(85) Pb. EG., nr. L96, 23 april 1972.

(86) Staatsbl., 19 mei 1965. Zie ook het uitvoeringsbesluit van 20 juli 1965, Staatsbl., 27 juli 1965. De gelding van de betrokken wet verstreek op 31 december 1970, maar werd verlengd tot op de dag van de inwerkingtreding van de nieuwe wet van 3 mei 1971 (zie art. 21 van laatstgenoemde wet).

(87) Staatsbl., 10 juni 1971. Zie ook het K.B. 14 juni 1971 tot bepaling van de voorwaarden waaronder het landbouwfonds de wet van 3 mei 1971 tot bevordering van de sanering van de landbouw en van de tuinbouw toepast (Staatsbl., 1 juli 1971), het K.B. 26 fe-

in een derde fase tweemaal grondig gewijzigd, eerst bij K.B. 25 februari 1974 (88), vervolgens bij Wet 3 juni 1975 (89).

(a) Het saneringsfonds voor de landbouw

32. Op 25 maart 1964 werd door senator M. Van Hemelrijck een voorstel van wet ingediend bij de Senaat, dat later zou leiden tot de Wet 8 april 1965, houdende instelling van een saneringsfonds voor de landbouw (90). In zijn toelichting wees de auteur op grote structurele nadelen van de Belgische landbouw: zo was o.m. gebleken dat 62%

---

(87) ./.

bruari 1974 houdende sommige uitvoeringsmaatregelen (Staatsbl., 2 maart 1974) van de genoemde wet en het K.B. 9 juli 1971 tot bepaling van het landbouwjaar en tot vaststelling van de duur van de periode waarvoor de uittredingsvergoeding wordt toegekend (Staatsbl., 14 juli 1971), zoals gewijzigd. Zie ook het M.B. 7 maart 1974 tot bepaling van de vorm van de aanvraag tot het bekomen van de uittredingsvergoeding of van de structuurverbeteringspremie voorzien bij Wet 3 mei 1971 (Staatsbl., 3 mei 1974).

- (88) Staatsbl., 2 maart 1974. Luidens art. 18 Wet 3 mei 1971 kon de Koning, bij een in ministerraad overlegd besluit, wijzigingen aanbrengen welke nodig waren op grond van primair of secundair EEG-recht.
- (89) Staatsbl., 26 juni 1975.
- (90) Parl. Doc. Senaat, 1963-1964, 210. De wet van 1965 is in zeker opzicht een curiosum omdat zij één van de zeldzame voorbeelden vormt uit het laatste decennium waarbij een parlementair initiatief tot wet werd gestemd (vgl. de opmerking in Parl. Hand. Senaat, 3 maart 1965).

van de bedrijfshoofden van de bedrijven met een kleinere oppervlakte dan 5 ha ouder was dan 65 jaar, waarbij slechts in 20% van de gevallen voorzien was in de bedrijfsopvolging (91). Hij beklemtoonde verder de noodzaak om levenskrachtige bedrijven te vormen, omdat het enkel voor deze categorie van ondernemingen zinvol kan zijn om een landbouwpolitiek op lange termijn te voeren (92). Als criterium voor deze 'levenskrachtigheid' werd bij de bespreking van dit wetsvoorstel in de Senaat vooropgesteld dat het bedrijf een minimumoppervlakte moest hebben, waarop tenminste één valide werkkraft zich op efficiënte wijze ten nutte kan maken (93). Dit voorstel ondervond voldoende steun bij de regering en in parlementaire kringen, om binnen ca. één jaar te leiden tot de hogergenoemde wet van 8 april 1965. Daardoor werd bij het ministerie van landbouw een saneringsfonds voor de landbouw in het leven geroepen, dat geen afzonderlijke rechtspersoonlijkheid kreeg, maar dat geconstrueerd werd als een administratief fonds, dat gespijsd zou worden door een jaarlijkse dotatie, voorzien op de begroting van genoemd ministerie (94). Alhoewel een eventuele verlenging niet helemaal uitgesloten werd (95) kreeg de nieuwe wet een tijdelijk karakter. Met deze beperkte werking in de tijd (tot 31 december 1970) had de regering een dubbel doel voor ogen: in hoofddorde wilde zij aan een aantal landbouwers die er ondanks een sociaal-

---

(91) Zie de toelichting bij het genoemde wetsvoorstel.

(92) Doc. nr. 210, voornoemd, p. 1.

(93) Parl. Hand. Senaat, 3 maart 1965, p. 849.

(94) Cfr. art. 2 W. 8 april 1965. Indien er bij het einde van het jaar een batig saldo was, werd dit overgeheveld naar het Nationaal Instituut voor Landbouwkrediet, dat de gelden voor dezelfde doeleinden moest besteden.

(95) Zie de toelichting bij het wetsvoorstel nr. 210.

gerichte landbouwpolitiek niet in geslaagd waren om een rendabel bedrijf op te bouwen, de gelegenheid geven om hun bedrijf stop te zetten op een maatschappelijk verantwoorde wijze; subsidiair wilde zij een zekere stimulans tot "middelmaticheid" vermijden: door de beperking ratione temporis zou het immers uitgesloten zijn dat zekere personen er zouden in slagen om een beëindigingsvergoeding te verkrijgen door het gedurende enkele jaren te houden bij een laag inkomen.

De wet van 1965 had hoofdzakelijk een sociale doelstelling: het financieel aantrekkelijk maken van de afvloeiing van bedrijfshoofden van niet-leefbare bedrijven, met een minimumleeftijd van veertig jaar, ten einde mogelijk te maken dat de overheid een langlopend landbouwbeleid zou uitbouwen voor levenskrachtige bedrijven. Om in aanmerking te komen voor bedrijfsbeëindigingsvergoeding - dit was de benaming van de subsidie - mocht de landbouwer-rechthebbende nog niet genieten van een rust- of overlevingspensioen (96) en moest hij gedurende de vijf kalenderjaren vóór de aanvraag de land- of tuinbouw (97) als hoofdberoep hebben uitgeoefend, zonder dat het daardoor verkregen netto-bedrijfsinkomen gemiddeld meer bedroeg dan 25.000 F. Onder hoofdactiviteit werd de bezigheid (98) verstaan welke het grootste deel van de tijd van het bedrijfshoofd in beslag nam, of, bij onze-

---

(96) Cfr. art. 4 van de genoemde wet. Een landbouwer-rechthebbende die de pensioenleeftijd reeds bereikt had kon de vergoeding hoogstens gedurende drie jaar ontvangen. Door deze bepaling wou de wetgever het risico vermijden dat een aantal landbouwers geneigd zouden zijn geweest om het moment van stopzetting van hun bedrijf vooralsnog uit te stellen tot aan de pensioengerechtigde leeftijd.

(97) Enkel de marktgerichte bedrijven, met een bepaalde minimumoppervlakte werden hiermede gevisceerd (cfr. toelichting bij wetsvoorstel nr. 210).

(98) Naar analogie met de normen van de jaarlijkse land- en tuinbouwteiling.

kerheid hieromtrent, die welke het grootste inkomen verschaft. Een nevenactiviteit was dus toegelaten, voor zover het netto-bedrijfsinkomen daarvan niet meer bedroeg dan 10.000 F.

De sociale inslag van deze wet werd evenwel gekoppeld aan een directe structuurpolitieke doelstelling: om de vergoeding te verkrijgen moest de scheidendeland- of tuinbouwer de goederen, die vrijkwamen, verpachten of de pacht ervan overdragen aan een land- of tuinbouwer, wiens bedrijf een netto-bedrijfsinkomen had, resp. zou hebben van min. 35.000 F.

Het is verder nog belangrijk te weten dat de vereiste van minimumleeftijd niet van toepassing was in de gevallen waarin een land- of tuinbouwer geheel of gedeeltelijk onteigend was, of wiens goederen ten openbare nutte waren verkocht, gedurende een periode van vijf jaar vóór de aanvraag. Dit kon een compensatie bieden voor de schade die veroorzaakt werd aan de landbouwbedrijven door allerlei belangrijke infrastructuurwerken (wegen, kanalen, enz.) (99).

Van de beneficiaris van de bedrijfsbeëindigingsvergoeding werd, tenslotte, verwacht dat hij iedere land- of tuinbouwactiviteit zou staken, of hoogstens nog minder dan één ha bouwland, maai- of grasweide zonder hulp van een derde zou blijven bewerken (100).

---

(99) Zie art. 5 van de genoemde wet.

(100) De aanvrager mocht eveneens een agrarische bedrijvigheid blijven uitoefenen die krachtens art. 5 Org.K.B. 22 december 1938 betreffende de rust- en overlevingspensioenen van zelfstandigen, gelijkgesteld werd met de stopzetting van alle beroepsbezigheden (Staatsbl., 4 februari 1939; Err. Staatsbl., 11 en 26 februari 1939) met dien verstande evenwel dat de in dit besluit voorziene maximumoppervlakte voor de toepassing van de saneringswet werd gehalveerd.

De uitvoering van de wet werd opgedragen aan het Nationaal Instituut voor Landbouwkrediet (101).

(b) De saneringswet van 1971

33. Nadat de Wet 8 april 1965 in werking was getreden bleek al onmiddellijk dat de inkomens- en subsidiecijfers welke daarin werden gehanteerd niet helemaal beantwoordden aan de realiteit. Het bleek trouwens dat de nieuw ingevoerde reglementering weinig succes had bij de belanghebbende middens (102). De Koning beschikte krachtens artikel 3 van de wet wel over de bevoegdheid om de bedrijfsbeëindigingsvergoedingen te verhogen (103) maar er was nood aan een verruiming van het toepassingsgebied (104) die verder kon strekken dan deze beperkte aanpassing van de vergoedingen alleen. Hiertoe waren verschillende redenen voorhanden, zowel op communautair als op nationaal vlak.

---

(101) Opgericht bij K.B. 30 september 1937 (Staatsbl., 23 oktober 1937). De resultaten van de toepassing van de eerste saneringswet kan men vinden in het regeringsverslag betreffende de evolutie van de land- en tuinbouweconomie (1969-1970), Parl. Doc. Senaat, 1970-1971, 206, p. 84 en het regeringsverslag (1971-1972), Parl. Doc. Senaat, 1972-1973, 46, p. 65.

(102) Op beide factoren wordt gewezen in het verslag Lagae van de landbouwcommissie van de Senaat m.b.t. het wetsvoorstel nr. 162 van Sledsens e.a., Parl. Doc. Senaat, 1969-1970, 638, Pas., 1971, p. 719-720. Zie ook de toelichting bij het genoemde wetsvoorstel, Pas., 1971, p. 703.

(103) Met het oog op de adaptatie van bepaalde vergoedingen werd op 10 mei 1968 een wetsvoorstel ingediend bij de Senaat (Parl. Doc., 1965-1966, 168). Dit voorstel was in zekere zin overbodig omdat, zoals opgemerkt wordt in het geciteerde verslag van Lagae (Pas., 1971, p. 719), de Koning over deze bevoegdheid beschikte krachtens de wet. Het voorstel verviel wegens kamerontbinding.

(104) Een wetsvoorstel dat een dergelijke verruiming beoogde ./.

Op nationaal vlak was gebleken dat de opstellers van de wet van 1965 onvoldoende rekening hadden kunnen houden met de fiscale hervorming van 1962, omdat de repercussies hiervan toendertijd nog onvoldoende gekend waren, zodat de bij wet gestelde inkomensgrenzen niet meer in overeenstemming waren met de realiteit. Deze distorsie werd bovendien nog versterkt door een verhoging van de maatschappelijke zekerheidsbijdragen voor zelfstandigen (105). De bijzonderste redenen tot wijziging en/of aanpassing van de Belgische saneringswetgeving vonden echter hun oorsprong op communautair vlak. Er diende eerst en vooral rekening te worden gehouden met een aanbeveling van de Commissie E.G. nr. 65/403, dd. 29 juli 1965 met betrekking tot de wet van 8 april 1965. Daarin had de Commissie er op aangedrongen dat de Belgische regering de wet van 1965 op tweeërlei terrein zou aanpassen (106): vooreerst op het vlak van de liquidatie van landbouwbedrijven, door een versoepeling van de toepassingsvoorwaarden, vervolgens op het vlak van de vorming van leefbare landbouwbedrijven, door een verstrenging van de criteria. De Commissie vond het verder ook raadzaam dat de overheid haar regulatieve functie met betrekking tot de bestemming van de vrijgemaakte goederen nog verder zou uitbouwen, o.m. door de tussenkomst te voorzien van een daartoe geëigend overheidsorganisme. Naast deze aanbeveling, welke rechtstreeks verband hield met de toepassingsvoorwaarden van de Belgische saneringswet, diende de Belgische

---

(104) ./.

was reeds op 28 juni 1966 ingediend bij de Senaat (Parl. Doc., 1965-1966, 273), maar verviel eveneens wegens kamerontbinding.

(105) Zie het verslag Lagae, Pas., 1971, p. 720, alsmede de toelichting bij art. 4 van het wetsvoorstel nr. 162, Pas., 1971, p. 705 e.v.

(106) Pb. EG., 12 augustus 1965.



regering ook rekening te houden met de nieuwe perspectieven van het gemeenschappelijk landbouwbeleid welke neergelegd waren in het memorandum van de E.E.G.-Commissie over de hervorming van de landbouw (107). Dit plan bevatte een gecoördineerd stelsel van maatregelen aangaande de afvloeiing van land- en tuinbouwers en de toevoeging van gronden aan andere bedrijven, dat aantrekkelijker was dan het vigerende Belgische stelsel, o.m. omdat de toekenning van een premie werd voorzien gedurende een periode van tien jaar i.p.v. vijf jaar, terwijl deze vergoeding zou kunnen gecumuleerd worden met het pensioen voor zover zij dit laatste overschreed.

Al deze redenen leidden tot de indiening van een wetsvoorstel bij de Senaat op 29 januari 1969, tot wijziging van de wet van 1965 (108), dat twee jaar later leidde tot de W. 3 mei 1971 tot bevordering van de sanering van de landbouw en de tuinbouw (109) die de wetgeving betreffende het saneringsfonds voor de landbouw afschafte en grondige vernieuwing bracht in het Belgisch saneringsstelsel. Voortaan zou een permanente regeling voorhanden zijn, die twee verschillende vergoedingen voorzag: de uittredingsvergoeding en de structuurverbeteringspremie (110). De eerstgenoemde heeft in hoofdorde een sociale gerichtheid en slechts subsidiair een

---

(107) Verschenen als supplement nr. 1 van Bull.EG., 1969.

(108) Parl. Doc. Senaat, 1968-1969, 162.

(109) Staatsbl., 10 juni 1971.

(110) Dit onderscheid wordt ook gemaakt in de richtlijn 72/160 Raad EEG, dd. 17 april 1972 ter bevordering van de bedrijfsbeëindiging in de landbouw en van de aanwending van cultuurgrond tot verbetering van de structuur, zie met name art. 2, 1 a en b.

structurele inslag, doordat zij voorbehouden wordt aan landbouwers op latere leeftijd (55 à 65 jaar), die willen afvloeien en daarvoor een vaste jaarlijkse uitkering kunnen krijgen, als een anticipatie op hun pensioen. Daarnaast kunnen zij ook genieten van een variabele jaarlijkse uitkering, die berekend wordt op basis van de totale oppervlakte vrijgemaakte grond, die daadwerkelijk voor structuurverbetering in aanmerking kan komen (111). Dit gedeelte van de vergoeding heeft meer de aard van een bijkomende stimulans voor de effectieve bijdrage tot de bedrijfsvergroting in de landbouw. Het wordt trouwens niet alleen op kwantitatieve grondslag berekend maar tevens in verhouding tot de kwalitatieve graad van de bijdrage. De structuurverbeteringspremie mist daarentegen de fundamentele sociale inslag en is in hoofdorde gericht op de vermindering van het aantal bedrijven en de vergroting en kwalitatieve verbetering van de rendabele bedrijven. Zij kan toegekend worden aan de land- of tuinbouwers die beantwoorden aan de voorwaarden tot het bekomen van de uittredingsvergoeding maar jonger zijn dan 55 jaar. Zij bestaat uit een éénmalige vergoeding berekend op basis van het aantal ha grond dat betrokken is bij het structuurverbeteringsproces. Deze personen genieten niet van een prae-pensioen, omdat van hen nog kan verwacht worden dat zij relatief gemakkelijk kunnen overschakelen naar andere beroepsactiviteiten.

Door de wet van 1971 werd een einde gesteld aan de werking van het saneringsfonds voor de landbouw. De opdracht van dit fonds werd toevertrouwd aan het landbouwfonds, dat voordien reeds met financiële opdrachten

---

(111) Er weze opgemerkt dat een land- of tuinbouwer in ieder geval een structurele bijdrage moet leveren om voor de toekenning van een uittredingsvergoeding als zodanig in aanmerking te komen.

was belast op andere terreinen van het agrarisch recht (112).

(c) Wijzigingen aan de saneringswet van 1971

34. De saneringswet van 1971 werd tot op heden tweemaal grondig gewijzigd: een eerste keer bij K.B. 25 februari 1974 (113) dat uitvoering gaf aan de richtlijn 72/160 van de Raad E.G. ter bevordering van de bedrijfsbeëindiging in de landbouw en van de aanwending van cultuurgrond tot verbetering van de structuur (114); een tweede keer bij W. 3 juni 1975 (115).

35. Het genoemde koninklijk besluit verruimde het toepassingsgebied van de Belgische saneringsreglementering op twee terreinen. Vooreerst werd het aantal personen dat van de uittredingsvergoeding kan genieten gevoelig vergroot, daar deze vergoeding niet alleen meer voorzien wordt ten behoeve van de land- en tuinbouwondernemingshoofden, maar ook van de vaste werknemers en van de vaste

---

(112) Deze overschakeling gebeurde in het vooruitzicht van de uitvaardiging van de in de vorige voetnoot genoemde richtlijn, waarin bepaald zou worden dat de saneringsmaatregelen een communautaire actie konden vormen, waarvoor de tussenkomst van het E.O.G.F.L. zou kunnen ingeroepen worden. Op andere terreinen van het agrarisch recht werd deze financiële tussenkomst van het E.O.G.F.L. reeds toegepast, waarbij het landbouwfonds als tussen-schakel fungeerde (zie het aanvullend verslag van de landbouwcommissie van de Senaat, Parl. Doc. Senaat, 1970-1971, 244, Pas., 1971, p. 730-731).

(113) Staatsbl., 2 maart 1974.

(114) Hiervoor genoemd. De Koning had de bevoegdheid om wetswijzigingen aan te brengen welke noodzakelijk waren tot nakoming van EEG-verplichtingen, krachtens art. 18 W. 3 mei 1971.

(115) Staatsbl., 26 juni 1975.

medewerkende gezinsleden, tussen 55 en 65 jaar, welke op het bedrijf waren tewerkgesteld gedurende een bepaalde periode. Er wordt nl. vanuit gegaan dat deze personen dezelfde moeilijkheden zullen ondervinden bij het zoeken van een nieuwe beroepsactiviteit, als het bedrijfshoofd zelf (116). Het tweede gebied betrof de toekenningsvoorwaarden van de structuurverbeteringspremie: in uitvoering van de genoemde richtlijn werd de voorwaarde weggelaten volgens dewelke de aanvrager van deze premie de land- of tuinbouw als hoofdberoep moest uitgeoefend hebben gedurende een bepaalde periode, zodat voortaan ook de gelegenheidslandbouwers er konden toe aangezet worden om een bijdrage te leveren tot de verbetering van de landbouwstructuren (117).

---

(116) Zie de preambule van richtlijn 72/160.

(117) De indieners van het wetsvoorstel nr. 162 dat leidde tot de W. 3 mei 1971 hadden reeds een systeem voorgesteld waarbij de saneringsvergoedingen konden toegekend worden aan personen die de land- of tuinbouw niet als hoofdberoep hadden uitgeoefend, met dienverstande dat zij niet de volledige maar slechts een halve subsidie zouden ontvangen. Hierdoor wilden de auteurs van dit voorstel de mobiliteit van de gronden, welke in gebruik waren bij marginale bedrijven, vergroten (cfr. Pas., 1971, p. 705, evenals p. 720). Hun voorstel werd op dit punt evenwel geamendeerd door de Senaatscommissie voor landbouw, die van mening was dat de wet omwille van de beperkte budgettaire middelen moest gereserveerd worden voor de beroepslandbouwers, aangezien dezen sociaal gezien de meest dringende probleemgroep vormden. Het ware beter geweest dat toen reeds een onderscheid was gemaakt tussen de toekenning van de uittredingsvergoeding en van de structuurverbeteringspremie. Voor de eerste had de hoofdactiviteitsvereiste behouden kunnen blijven daar deze vergoeding vooral sociaal geïnspireerd was, terwijl men deze voorwaarde voor de tweede vergoeding had kunnen weglaten omdat zij hoofdzakelijk economisch geïnspireerd was: de structuurverbeteringspremie wordt immers enkel en alleen berekend per gemobiliseerde ha cultuurgrond zodat het

Onverminderd het belang van deze verruiming, dient er echter vooral de nadruk te worden op gelegd dat dit koninklijk besluit een groter structuurverbeterend effect wou geven aan de saneringswet. De belangrijkste verandering die in dit verband aan de wettekst werd aangebracht betreft de kwalificatie van het bedrijf, waaraan gronden worden toegevoegd bij de liquidatie van een landbouwbedrijf: dit bedrijf moet thans aan bepaalde normen voldoen die in de wetgeving m.b.t. de modernisering van de landbouwbedrijven worden voorzien. Het moet met name beschikken over een ontwikkelingsplan (zie hierover, verder nr. 64), waarvan de verwezenlijking een vergroting van de bedrijfsoppervlakte vergt. Op deze wijze wordt getracht om sanerings- en moderniseringswetgeving van landbouwbedrijven nauwer op elkaar af te stemmen, zoals trouwens voorgeschreven werd in de richtlijn 72/159/Raad EEG, 17 april 1972 betreffende de modernisering van landbouwbedrijven (118). Deze wijziging heeft niet alleen het voordeel dat aldus verschillende maatregelen van structuurpolitiek worden

---

(117) ./.

in dit opzicht geen rol speelt of de aanvrager de landbouw als hoofdberoep uitoefende. Omwille van de beperkte financiële middelen werden beide vergoedingen over éénzelfde kam geschoren. Thans werd in uitvoering van richtlijn 72/160 de genoemde voorwaarde afgeschaft t.a.v. de toekenning van de structuurverbeteringspremie. Volledigheidshalve dient hierbij te worden aangestipt dat een gedeelte der saneringsvergoedingen voor communautaire financiering in aanmerking komen, zodat er meer financiële middelen ter beschikking staan (zie art. 2, 1 a en 1 b van de genoemde richtlijn).

(118) Pb. EG, nr. L96, 23 april 1972; zie het K.B. 21 juni 1974 betreffende de modernisering van landbouwbedrijven (Staatsbl., 29 juni 1974), dat verder in dit werk wordt behandeld.

geharmoniseerd, maar bovendien dat er voldoende waarborgen voorhanden zijn omtrent de rendabiliteitskansen van het bedrijf waaraan, dank zij een belangrijke financiële tussenkomst van de overheid, gronden worden toegevoegd. Deze waarborgen kunnen immers afgeleid worden uit de omstandigheid dat het bedrijf over een ontwikkelingsplan beschikt dat het in staat moet stellen om een vergelijkbaar arbeidsinkomen te bereiken, terwijl men vóór deze wetswijziging enkel kon vaststellen dat het begunstigde bedrijf een bepaald minimuminkomen (lager dan het vergelijkbaar arbeidsinkomen) kon opleveren op het moment van de toevoeging, zonder garanties voor de toekomst. Deze aanpassing heeft verder nog het bijkomend voordeel dat de gronden toegevoegd worden aan het bedrijf dat die bijdrage het meest nodig heeft, en bijvoorbeeld niet aan het bedrijf dat over de grootste financiële mogelijkheden beschikt. Op deze regeling was wel een uitzondering voorzien: indien na onderzoek door een rijkslandbouwdeskundig ingenieur bleek dat er geen exploitatie voorhanden was die de gronden op een rationele wijze kon overnemen, mochten de vrijgemaakte gronden toegevoegd worden aan een bedrijf zonder ontwikkelingsplan dat een door de koning vastgesteld minimuminkomen garandeerde. Deze uitzondering werd aan strengere voorwaarden gebonden bij de meest recente wijziging van de saneringswet van 1971: sindsdien is het met name vereist dat het bedrijf een vergelijkbaar arbeidsinkomen bereikt of kan bereiken door de toevoeging. Dit betekent dat de toevoeging in ieder geval moet geschieden ten bate van een ontwikkelingsbedrijf of een daarmee gelijkgestelde exploitatie, maar in eerste instantie ten goede moet komen aan de exploitatie, waarvan het ontwikkelingsplan een dergelijke toevoeging noodzakelijk maakt.

36. Door laatstgenoemde wet werden nog meer zaken gewijzigd. De onmiddellijke aanleiding voor deze wetswijziging lag bij een regeringsbeslissing dd. 28 juli 1972, waarbij besloten werd om de automatisering van de belastingsdiensten verder door te voeren. Zodoende zou het voor deze instanties niet meer mogelijk zijn om individuele inlichtingen te verstrekken anders dan langs mechanografische weg, en binnen deze perken, nog uitsluitend op grond van de gegevens die geregistreerd werden met het oog op de berekening en de inkohiering van de belastingen (119). Dit betekent o.m. dat langs deze weg geen inlichtingen meer zouden kunnen verschaft worden aangaande het bedrag van de bedrijfsinkomsten per beroepsactiviteit, maar enkel nog van het geglobaliseerd bedrag der bedrijfsinkomsten (120) dat tot de vorming van het bruto gezamenlijk belastbaar inkomen bijdraagt. Om de lacune die uit deze automatisering voortvloeit t.a.v. de beoordeling van de toepassingsvoorwaarden van de saneringswet op te vangen, werd gedeeltelijk afgeweken van het criterium netto bedrijfsinkomen. Het werd in een aangepaste vorm behouden op het vlak van het bedrijf dat stopgezet wordt (121) maar het werd vervangen door het criterium 'vergelijkbaar arbeidsinkomen' t.a.v. het bedrijf, waaraan gronden worden toegevoegd.

---

(119) Cfr. Memorie van Toelichting bij het wetsontwerp tot wijziging van de W. 3 mei 1971, Parl. Doc. Kamer, 1974-1975, 336/1, p. 2.

(120) Eventueel geglobaliseerd voor man en vrouw, indien beiden een beroep uitoefenen.

(121) Zie o.m. art. 5, § 1, 1° en 5°; men raadplege ook de laatste twee leden van art. 5 van de wet, waarin een omschrijving wordt gegeven van het begrip bedrijfsinkomen, voor de toepassing van de wet en waarin aan de Koning de bevoegdheid wordt gegeven om deze omschrijving te wijzigen op gezamenlijke voordracht van de ministers van landbouw en financiën.

De regering maakte gebruik van deze gelegenheid om nog enkele andere wijzigingen door te voeren (122) die van aard konden zijn om de wet nog een groter structuurverbeterend effect te geven, om een vlottere administratieve afwikkeling van de procedure mogelijk te maken, om een beter evenwicht te brengen in de toepassingsvoorwaarden van de uittredingsvergoeding en de structuurverbeteringspremie, en, tenslotte, om een oplossing te brengen voor bepaalde structurele crisistoestanden. Om bij te dragen tot de eerste en de derde deelstelling werd het toekennen van een uittredingsvergoeding verruimd tot de gevallen waarbij de vrijgemaakte gronden worden verkocht, of de pacht van deze gronden worden beëindigd, met als resultaat dat zij toegevoegd worden aan een leefbaar bedrijf. Het structuurverbeterend effect werd verder nog gestimuleerd door een verhoging van het verantwoordelijk gedeelte van de uittredingsvergoeding in verhouding tot de kwantitatieve of kwalitatieve bijdrage tot de structuurverbetering. Het toekenningssysteem van de uittredingsvergoeding werd versoepeld om aan de regering toe te laten een oplossing te vinden voor bepaalde crisistoestanden die ontstaan en/of voortduren in bepaalde teelten (123). Tenslotte werd gezorgd voor een vlottere administratieve afwikkeling door te voorzien in een verplichte medewerking van de openbare besturen, welke van de zijde van de gemeenten bovendien kosteloos moet gebeuren, behoudens door de Koning bepaalde uitzonderingen.

---

(122) Zie Parl. Doc. Kamer, 1974-1975, 336/1, p. 2-3; zie ook het verslag van de Senaatscommissie voor landbouw, Parl. Doc. Senaat, 1974-1975, 548/2, dat ook gegevens verschaft over de toepassing van de saneringswetgeving en de moeilijkheden in dat verband.

(123) Cfr. art. 3, 3° en 4° lid; zie de Memorie van Toelichting, Parl. Doc. Kamer, 1974-1975, 336/1, p. 4.



3. Organisatie van het vergoedingssysteem en oriëntatie van het beschikbaar agrarisch onroerend goed

(a) De vergoedingen en de bestemming van de gronden

37. De uittredingsvergoeding bestaat uit twee verschillende gedeelten: een vast deel dat uitgekeerd wordt als een jaarlijkse vergoeding en een veranderlijk deel dat eveneens jaarlijks wordt toegekend in verhouding tot de directe bijdrage tot de structuurverbetering (124). Met deze bijdrage wordt met name rekening gehouden per volledige schijf van 50 aren die:
- worden verpacht, of,
  - waarvan de eigendom of de pacht worden overgedragen, of,
  - waarvan de pacht een einde heeft genomen,
- met als gevolg dat:
- deze gronden duurzaam aan de landbouw werden onttrokken, met name door bestemming voor bebossing, recreatie, volksgezondheid of andere doeleinden van openbaar nut (125), of dat
  - deze gronden in gebruik worden genomen door een landbouwbedrijf dat over een ontwikkelingsplan beschikt (zie hierover verder, nr. 64) waarvan de verwezenlijking een vergroting van de bedrijfsoppervlakte

---

(124) De Koning kan een maximumbedrag bepalen dat krachtens de wet niet lager mag zijn dan 60.000 F. per jaar, exclusief de toeslagen (art. 3, laatste lid).

(125) Luidens het Senaatsverslag (Parl. Doc. Senaat, 1974-1975, 548/2, p. 10, mag "doeleinden van openbaar nut" extensief geïnterpreteerd worden en met name breder dan de officiële onteigeningsbesluiten.

vergt (126) of, bij uitzondering (127) door een landbouwbedrijf waarop een vergelijkbaar arbeidsinkomen wordt of kan worden gerealiseerd.

Bovendien moet de totale oppervlakte van de vrijgemaakte gronden minstens 1 ha bedragen. T.a.v. bepaalde teelten kunnen er echter speciale hiervan afwijkende criteria vastgelegd worden door de Koning, teneinde tegemoet te komen aan een permanente structurele crisistoestand welke in de E.E.G. of in België wordt vastgesteld, ingevolge de toepassing van het gemeenschappelijk landbouwbeleid (128). Verder moet de aanvrager de bedrijfsgebouwen duurzaam aan de landbouw onttrekken, behoudens afwijking toegestaan door de minister van landbouw, bij gemotiveerd besluit, gesteund op structuurpolitieke overwegingen (129). Deze vereiste werd bij de laatste wetswijziging ingelast om misbruiken te voorkomen; in het verleden was o.m. gebleken dat sommige

- 
- (126) Bij verpachting moet de eerste pachtperiode minimum 12 jaar bedragen. Voor 25% der verlaten oppervlakten van de land- of tuinbouwgronden kan de aanvrager een einde stellen aan de pachtovereenkomst, in overeenstemming met de pachtwet, zonder dat voldaan wordt aan de genoemde voorwaarden, maar voor de aldus verlaten gronden wordt geen veranderlijk gedeelte van de uittredingsvergoeding toegekend (art. 5, 6°, tweede lid).
- (127) De voorwaarde is nl. dat er na een onderzoek door een rijkslandbouwkundig ingenieur zou blijken dat er geen bedrijf voorhanden is dat een ontwikkelingsplan heeft, waarvan de realisatie afhangt van de toevoeging van gronden en waaraan de vrijgemaakte gronden op een rationele wijze kunnen overgemaakt worden (art. 5, § 1, 6°). De wet omschrijft niet wat onder "rationele wijze" dient verstaan te worden, zodat hier een zekere beleidsruimte voorhanden is.
- (128) Zie art. 5, § 1, 7° jo art. 3, derde en vierde lid.
- (129) Art. 5, § 1, 4° en art. 12, 4°.

personen een niet grondgebonden landbouwactiviteit verderzetten in de bedrijfsgebouwen (130).

In tegenstelling tot de uittredingsvergoeding bestaat de structuurverbeteringspremie uit een éénmalige vergoeding, die best kan vergeleken worden met het variabel gedeelte van de uittredingsvergoeding omdat zij ook berekend wordt op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve bijdrage tot de structuurverbetering. Voor de toekenning van de premie is ook hier steeds een minimumbijdrage van 1 ha vereist (131). De bestemming van de vrijgekomen gronden moet dezelfde zijn als bij de toekenning van een uittredingsvergoeding, en de bedrijfsgebouwen moeten eveneens, behoudens ministeriële afwijking, aan de landbouw worden onttrokken.

(b) Voorwaarden t.a.v. de aanvrager, zijn inkomen en zijn bedrijfsactiviteit

38. Om in aanmerking te komen voor de uittredingsvergoeding moet de aanvrager, onverminderd de voorwaarden welke hiervoor reeds werden opgesomd, voldoen aan de volgende vereisten:

(i) de aanvrager moet gedurende vijf jaar vóór de aanvraag een land- of tuinbouwonderneming uitgebaat hebben. De relatie aanvrager-onderneming dient verder aan de volgende vier voorwaarden te beantwoorden, waarvan de eerste twee betrekking hebben op de land- of tuinbouwer zelf, de resterende twee op zijn onderneming

---

(130) Memorie van Toelichting, Parl. Doc. Kamer, 1974-1975, 336/1, p. 7.

(131) Zie art. 11, eerste lid. De vergoeding wordt berekend per schijf van 1 ha, in tegenstelling tot het veranderlijk gedeelte van de uittredingsvergoeding, dat berekend wordt per schijf van 50 are.

(art. 5, § 1, 1°): primo de aanvrager moet minimum 50% van zijn arbeidsinkomen uit de onderneming gehaald hebben en hij moet er, secundo, 50% van zijn arbeidstijd aan besteed hebben; tertio, mag de bedrijfsoppervlakte gedurende de periode van vijf jaar vóór de aanvraag niet met meer dan 15% verminderd zijn (132), en quarto, het jaarlijkse bedrijfsinkomen mocht gemiddeld niet hoger zijn dan een door de Koning bepaald bedrag (133).

(ii) Gedurende dezelfde periode mag het samengetelde bedrag van de bedrijfsinkomsten van de aanvrager en van zijn echtgenoot, die een andere activiteit hebben gehad, gemiddeld niet hoger zijn dan een door de Koning bepaald bedrag (art. 5, § 1, 2°) (134).

(iii) De aanvrager moet elke landbouw- of tuinbouw-activiteit staken en hij moet bewijzen dat de agrarische gronden die hij gedurende drie jaar voor de aanvraag heeft uitgebaat, vervreemd of verpacht zijn, of dat hij de pacht ervan heeft overgedragen, of nog, dat deze goederen aan de landbouw werden onttrokken, met name door bestemming voor bebossing, recreatie, volksgezondheid of andere doeleinden van openbaar nut (art. 5, § 1, 3°). De aanvrager mag echter, zonder hulp van een derde, een

---

(132) Deze voorwaarde beantwoordt aan art. 4 richtlijn 72/160 EEG. Cfr. het verslag van de landbouwcommissie van de Kamer, Parl. Doc. Kamer, 1974-1975, 336/4, p. 4-5.

(133) Minimum 110.000 F. Er kan rekening gehouden worden met het voortzetten van de exploitatie na het overlijden van de vorige uitbater of na het begin van de arbeidsongeschiktheid van de echtgenoot (art. 6). Bij onmogelijkheid tot vaststelling van het bedrijfsinkomen, wordt het laatste gekende inkomen genomen, eventueel aangepast aan de wijzigingen in de oppervlakte van het bedrijf (art. 7).

(134) Minimum 103.000 F. In voorkomend geval wordt eveneens het laatst gekende bedrijfsinkomen genomen.

niet-marktgerichte landbouwactiviteit verderzetten welke toegelaten is volgens het pensioenstelsel der zelfstandigen (art. 8).

De toekenning van de structuurverbeteringspremie is aan dezelfde voorwaarden gebonden, met dit verschil nochtans dat de aanvrager (art. 12, 1°) niet moet voldoen aan de voorwaarden welke hierboven onder (i) primo en secundo, met name i.v.m. de uitoefening van de landbouw als hoofdactiviteit, werden aangeduid. Een tweede afwijking betreft de vereiste welke vermeld werd onder (ii): voor de aanvragers van de structuurverbeteringspremie ligt het maximumbedrag van de samengevoegde bedrijfsinkomsten aanmerkelijk hoger (art. 12, 2) (135) zodat het aantal potentiëel gegadigden groter is dan dat van de aanvragers van de uittredingsvergoeding.

De beide delen van de uittredingsvergoeding kunnen maximaal gedurende tien jaar worden toegekend, en ten vroegste vanaf de leeftijd van 55 jaar (136). Tijdens deze periode kan de vergoeding slechts gecumuleerd worden met een pensioen voor zover dit laatste werkelijk werd aangevraagd en een kleiner bedrag vertegenwoordigt dan de uittredingsvergoeding.

Ten einde het structuurverbeterend effect van het vergoedingssysteem te bevorderen kunnen zowel het veranderlijk gedeelte van de uittredingsvergoeding als de structuurverbeteringspremie verdubbeld worden wanneer de vrijgekomen gronden direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de N.L.M. of van de ruilverkavelingscomité's,

---

(135) Minimum 183.000 F.

(136) Art. 4. Deze leeftijdsgrens kan door de Koning verlaagd worden, op voordracht van de minister van landbouw.

toegevoegd worden aan een ontwikkelingsbedrijf dat geheel of voor het grootste gedeelte gelegen is binnen een ruilverkavelingszone (137). Het veranderlijk gedeelte van de uittredingsvergoeding kan bovendien vermeerderd worden met één derde wanneer 85% van de gronden overgenomen worden door een landbouwbedrijf dat de toevoeging nodig heeft voor de verwezenlijking van zijn ontwikkelingsplan (138).

(c) Bijzondere regeling voor gedeeltelijk onteigende bedrijven

39. Voor bedrijven die in de loop van de vijf landbouwjaren (139) die de aanvraag tot het bekomen van een uittredingsvergoeding of van een structuurverbeteringspremie voorafgaan, gedeeltelijk te algemenen nutte werden onteigend of aangekocht, wordt een afwijkende regeling voorzien op drie punten:

(i) Er is geen minimumleeftijd voorzien; deze vrijstelling heeft uiteraard alléén betrekking op de toekenningsvereisten van de uittredingsvergoeding.

(ii) T.a.v. het bedrijfsinkomen van het stopgezette bedrijf wordt enkel rekening gehouden met het inkomen dat verkregen werd gedurende de jaren die volgen op de laatste onteigening of aankoop.

---

(137) Deze regeling is opgenomen in art. 3, 6° t/m 9° lid, alsmede in art. 11. De financiële gevolgen van deze verhoogde subsidie worden opgevangen door de tussenkomst van het E.O.G.F.L. (zie Memorie van Toelichting, Parl. Doc. Kamer, 1974-1975, 336/1, p. 4, evenals art. 13 jo art. 19 Vo. 72/159/Raad EEG, dd. 17 april 1972, betreffende de modernisering van landbouwbedrijven, Pb. EG., nr. L96, 23 april 1972).

(138) Art. 3, 5° lid.

(139) Voor de bepaling van het landbouwjaar, zie K.B. 9 juli 1971 (Staatsbl., 14 juli 1971), zoals gewijzigd.

(iii) Er wordt geen rekening gehouden met de ont-eigende of aangekochte gronden voor het beoordelen van de voorwaarde gesteld in art. 5, § 1, 1° en art. 12, 1°, met name dat de bedrijfsoppervlakte maximaal met 15% mag verminderd zijn gedurende de vijf landbouwjaren voor-afgegaan aan de aanvraag.

(d) Bijzondere voorwaarden t.a.v. vaste werk-nemers en medewerkende gezinsleden

40. Sinds de saneringswet aangepast werd aan de bepalingen van de richtlijn 72/160 van de Raad E.G., kunnen ook de vaste werknemers en/of de vaste medewerkende gezinsleden van een landbouwbedrijf dat stopgezet wordt in overeenstemming met de saneringsreglementering in aanmerking komen voor de toekenning van een uittredingsvergoeding. Zij kunnen evenwel geen aanspraak maken op de structuurverbeteringspremie: zij leveren immers persoonlijk geen bijdrage tot de structuurverbetering van de bestaande bedrijven. Deze beperking illustreert nog eens het specifieke karakter van de structuurverbeteringspremie, die vooral economisch gericht is, tegenover dat van de uittredingsvergoeding, die in hoofdzaak - maar niet uitsluitend - sociaal geïnspireerd is. Onrechtstreeks profiteren de genoemde personen echter ook van de onmiddellijke structurele bijdrage van het bedrijfshoofd, daar hun vergoeding ook bestaat uit een vast én een veranderlijk gedeelte; zoals men weet wordt het tweede deel berekend op basis van de kwantitatieve en kwalitatieve bijdrage tot de structuurverbetering.

De toekenningsvoorwaarden voor deze uittredingsvergoeding hebben deels betrekking op de persoon zelf van de aanvrager en deels op het bedrijf waarin hij werkte. De aanvrager moet vooreerst in orde zijn met de voorschriften m.b.t. de rijksmaatschappelijke zekerheidsbijdragen voor werknemers of voor zelfstandigen (art. 5, § 2, 3°) en behoren tot de leeftijdscategorie van 55 tot

tot 65 jaar (art. 4, eerste lid). Gedurende een periode van vijf kalenderjaren vóór de aanvraag moet hij een land- of tuinbouwactiviteit uitgeoefend hebben en mogen zijn samengevoegde bedrijfsinkomsten een door de Koning bepaald maximumbedrag niet overschreden hebben (140) (art. 5, § 2, 1° en 2°). Hij moet daarenboven iedere land- of tuinbouwactiviteit staken (141) met uitzondering van de bezigheden welke toegestaan zijn krachtens de pensioenreglementering (art. 5, § 2, 4°, § 3, jo art. 8). De aanvrager moet vervolgens de laatste twee jaar van zijn agrarische beroepsactiviteiten uitgeoefend hebben op een bedrijf, waarvan het bedrijfshoofd geniet van één der saneringsvergoedingen welke voorzien zijn in de wet, en moet bovendien 50% van zijn arbeidstijd aan deze activiteit hebben besteed. De bedrijfsinkomsten van dit bedrijf mogen daarenboven een door de Koning bepaald bedrag niet overschreden hebben (art. 5, § 2, 1°) (142).

Par. 3. Publieke financierings- en subsidiëringsorganismen ter verbetering van de productiestructuren (143)

1. Het Nationaal Instituut voor Landbouwkrediet (N.I.L.K.)

41. Het N.I.L.K. is een autonome openbare kredietinstelling, opgericht bij K.B. 30 september 1937 (144). Door

---

(140) Het door de Koning vastgesteld maximumbedrag mag niet kleiner zijn dan 161.000 F.

(141) Art. 5, § 2, 4°.

(142) Dit bedrag mag niet kleiner zijn dan 130.000 F.

(143) In deze paragraaf wordt het Landbouwfonds niet behandeld omdat het geen actieve financierings- of subsidiëringsrol kan spelen; zie over de taak van dit fonds, onder nr. 33 en voetnoot 112. Evenmin wordt hier ingegaan op de organisatie en de opdracht van het Europees Oriëntatie- en Garantiefonds voor



de inrichting van dit instituut wou de regering kredietmogelijkheden verschaffen aan de landbouw, welke evenwaardig zouden zijn met diegene welke in andere sectoren van de economie ter beschikking stonden van kredietaanvragers (145). In het algemeen heeft het N.I.L.K. tot doel om rechtstreeks of onrechtstreeks (146) alle voor- schotten of andere kredietverrichtingen aan landbouwers toe te staan of te bevorderen. In artikel 4 van de op- richtingswet, zoals gewijzigd bij K.B. nr. 57 van 10 november 1967 (147) worden, bij wijze van voorbeeld, een aantal verrichtingen opgesomd, zoals: het toestaan of het waarborgen van alle kredieten onder gelijk welke vorm aan landbouwers, inbegrepen leningen op afbetaling en persoonlijke leningen op afbetaling; het uitbreiden van de tussenkomst tot alle personen, vennootschappen of verenigingen, openbare of private ondernemingen, die een activiteit uitoefenen met betrekking tot de land- bouw; het disconteren van alle handelspapieren en fac- turen, het herdisconteren aan derden van alle gediscon- teerde of aangekochte effecten en de inpandgeving ervan; het waarborgen van de goede afloop van deze effecten of

- 
- (143) ./.  
de landbouw, daar hier enkel de nationale organis-  
men aan de orde staan; over dit fonds, zie J. Mégret,  
Le droit de la C.E.E., vol. 2, Agriculture, p. 203 e.v.
- (144) Staatsbl., 23 oktober 1937. Dit besluit werd ge-  
nomen in uitvoering van art. 1, d van W. 10 juni  
1937 betreffende de coördinatie van de werking,  
de inrichting en de bevoegdheden van zekere in-  
stellingen van openbaar nut.
- (145) Cfr. het verslag aan de Koning, Pas., 1937, p. 304.  
Krachtens de W. 18 mei 1973 mochten de verbintenissen  
van het Instituut in geen geval dertien miljard over-  
schrijden, behoudens een aan de Koning gedelegeerde  
bevoegdheid om dit bedrag, door middel van vier  
schijven van elk vier miljard, te verhogen tot  
zeventien miljard (door K.B. 30 mei 1974 op veer-  
tien miljard gebracht).
- (146) Onrechtstreeks door tussenkomst van kredietkassen.
- (147) Staatsbl., 14 november 1967.

van de betreffende disconto- en voorschotverrichtingen, de subrogatie van derden in die schuldvorderingen, het overdragen of het inpandgeven ervan, evenals het waarborgen van de goede afloop ervan; het verlenen van financiële en administratieve bijstand aan erkende kredietkassen.

42. De kredieten die door de N.I.L.K. aan particulieren (148) worden toegestaan kunnen over een korte, een middellange of een lange termijn lopen, hetgeen uiteraard afhankelijk zal zijn van de natuur van de verrichting en de grootte van het kredietbedrag. In deze paragraaf worden enkel de kredieten op lange termijn vermeld omdat deze hoofdzakelijk betrekking kunnen hebben op de aankoop van gronden door de landbouwexploitant. De mogelijkheid van financiering van investering in agrarisch onroerend goed werd uitdrukkelijk vermeld in het verslag aan de Koning van het ontwerp-oprichtingswet. In hetzelfde verslag wordt er trouwens op gewezen (149) dat de ontwikkeling naar directe exploitatievormen wenselijk kan zijn, alhoewel er verder op gewezen wordt dat een té grote schuldenlast nadelig kan werken op de exploitatiemogelijkheden. Zo'n zwaarwegende schuld (150) kan voortspuiten uit belangrijke investeringen in onroerend goed;

---

(148) Er is ook collectief krediet mogelijk, zoals bijv. aan gemeenschappelijke verkoopkantoren voor landbouwproducten.

(149) Cfr. Pas., 1937, p. 305.

(150) Problemen van deze aard vormden in Zwitserland de ontstaansreden van een speciale wetgeving; zie de federale wet van 12 december 1940 "sur le désendettement de domaines agricoles" en de ordonnantie van 16 november 1945.

daarom wordt in het genoemde verslag als ideaal vooropgesteld dat de looptijd en de rentevoet van het krediet zódanig zouden berekend worden, dat de annuïteiten zouden overeenstemmen met het bedrag van een gewone huurprijs. Wenselijk zou zijn dat de landbouwexploitaties de noodzakelijke aanpassingen aan de evolutie van de moderne techniek goed kunnen doorstaan. Deze aanpassing wordt evenwel uitdrukkelijk in het licht geplaatst van een streven naar directe exploitatievormen: het gebruik van moderne technische middelen kan aanleiding geven tot de verwezenlijking van grotere opbrengsten, waardoor de exploitant in staat wordt gesteld om de door hem bewerkte gronden aan te kopen.

Luidens een officiële nota van het N.I.L.K. (151) dienen de onroerende goederen, welke aangekocht worden en waarvoor tussenkomst van het instituut wordt gevraagd, door de ontlener zelf, of door één zijner familieleden, te worden geëxploiteerd. De aankoop moet eveneens noodzakelijk zijn voor de exploitatie en de lasten, welke daaruit voortspruiten moeten in overeenstemming zijn met de potentiële voordelen. In deze nota worden dan o.m. met name genoemd: het uit onverdeeldheid treden en het oprichten van hovegebouwen.

De looptijd van het op lange termijn toegestane krediet bedraagt over het algemeen 14 jaar. In bijzondere gevallen kan dit echter 20 tot 25 jaar belopen. Het krediet wordt slechts toegestaan als een hypotheek verleend wordt ter waarborging van de aangegane schulden. Indien een eersterangs hypotheek kan genomen worden, kan maximaal voor 60% van de waarde van het gehypotheekte goed krediet worden verleend, indien het een gebouw

---

(151) Opgenomen bij F. Baudhuin, Code économique et financier, Législation, Compl. bij T. I-1954, Brussel, 1954, p. 623, meer bepaald p. 625.

zonder landbouwgrond betreft. Voor landbouwgronden wordt dit verhoogd tot 65%. Hypotheken van lagere rang kunnen desgevallend in aanmerking worden genomen (152).

Appendix: Vergelijking met landbouwkrediet van private instellingen.

43. Bij de ontleding van de voorwaarden, waaronder een private kredietinstelling als het A.S.L.K. krediet verleent aan landbouwers, bemerkt men dat deze instelling, méér dan het N.I.L.K., waarde hecht aan het landbouwvoorrecht (W. 15 april 1884 betreffende de landbouwleningen, zoals gewijzigd). Voor sommige leningen neemt het A.S.L.K. genoegen met een landbouwvoorrecht in eerste rang op alles wat tot het bedrijf behoort en tot de exploitatie ervan dient, ter waarborging van de aangegane schuld. Dit geldt met name voor de leningen welke beperkt blijven tot 25% van de waarde van de voorwerpen, te belasten met het landbouwvoorrecht. Volgende maxima-bedragen worden daarbij in acht genomen, voor leningen met een maximale looptijd van 10 jaar:

BEDRIJFSGROOTTE	MAXIMUM BEDRAG VAN LENING
- 10 ha	200.000 B.F.
10 - 20 ha	330.000 B.F.
20 - 30 ha	400.000 B.F.
+ 30 ha	500.000 B.F.
gespecialiseerde bedrijven... (bloemen, groenten, fruit, intensieve teelten)	400.000 B.F.

Indien de land- of tuinbouwer een landbouwvoorrecht in tweede rang kan verlenen, samen met een hypotheek in eerste rang, tot waarborg van de aangegane schuld, kan het ontleende bedrag maximaal 60% van de verkoopwaarde van de gehypothekeerde goederen bedragen. Ingeval er een levensverzekering werd afgesloten, wordt dit bedrag opgetrokken tot 75% (levensverzekeringspremie inbegrepen).

---

(152) Deze gegevens werden ontleend aan hogergenoemde nota van het N.I.L.K., o.c., p. 626-627.

De looptijd van de lening bedraagt dan tussen de 18 en de 20 jaar (153).

In agrarische financieringskringen wordt toegegeven dat het landbouwvoorrecht, als zekerheid voor leningen verstrekt door het A.S.L.K., wellicht wat té hoog gewaardeerd wordt. Naar verluidt zou dit historisch gegroeid zijn (154). Verder vloeit deze overwaardering ook voort uit het feit dat, statistisch gezien, het risico dat verbonden is aan het toestaan van dergelijke leningen, uitermate gering is. De beperktheid van het risico, bij het verlenen van zekerheid voor landbouwleningen, is in het verleden ook gebleken bij de tussenkomsten van het landbouwinvesteringsfonds, dat een garantiefunctie heeft inzake landbouwkrediet. De voornaamste verklaring voor dit merkwaardig verschijnsel, ligt in het feit dat de landbouwer, die een agrarisch bedrijf uitbaat als fysisch persoon (hetgeen meestal het geval is) ook steeds zijn persoonlijk vermogen op het spel zet (155).

Blijkens een studie, welke verricht werd in het kader van de O.E.S.O. is het leningsvolume van het A.S.L.K. (uitsluitend voor landbouwleningen) echter niet toegenomen. Relatief beschouwd, is dit volume zelfs gedaald, o.m. naar aanleiding van de toenemende activiteiten van het N.I.L.K. Uit dezelfde studie blijkt ook dat de kredietinstellingen van de 'Boerenbond' het grootste leningsvolume voor hun rekening nemen (o.m. langs de Centrale Kas voor Landbouwkrediet). Deze cijfers zijn echter niet gespecificeerd volgens de aard van de gefinancierde investering, zodat het aandeel van de financieringen in agrarisch onroerendgoed-investeringen niet kon berekend worden, in verhouding tot de diverse kredietinstellingen (156).

---

(153) Gegevens verstrekt door de diensten van het A.S.L.K., november 1972.

(154) O.m. omdat het landbouwvoorrecht oorspronkelijk gecreëerd werd ten behoeve van de leningsactiviteiten van het A.S.L.K.

(155) Cfr. H. Buelens, Landbouwstructuren voor de Mens, Leuven, 1971, p. 85.

(156) Zie Le capital dans l'agriculture et son financement, volume II, Etudes par pays, Belgique, p. 34-35 (O.E.S.O., Parijs, 1970).

Bij kredietverleningen door het N.I.L.K., of door enig andere publieke of private en door de Minister erkende kredietinstelling, is de tussenkomst van het Landbouwinvesteringsfonds, tot zekerheid of subsidiëring onder andere vorm, van de aangegane schuld, mogelijk. De voorwaarden van tussenkomst van dit fonds worden hierna vermeld.

## 2. Het Landbouwinvesteringsfonds (L.I.F.)

### 2.1. Ontstaan en werkingsterrein

44. Het landbouwinvesteringsfonds - een administratieve instelling zonder rechtspersoonlijkheid - werd opgericht bij W. 15 februari 1961 (157). Luidens artikel 1 van de oprichtingswet stelde de wetgever hiermede als doel "bijkomende financiële hulpmiddelen (...) (158) ter beschikking te stellen van de land- en tuinbouwers, alsmede van hun verenigingen en coöperaties (159), ten einde alle verrichtingen te bevorderen welke van die aard zijn, dat zij de productiviteit van de land- en tuinbouwbedrijven verhogen, hun rendabiliteit verzekeren en opvoeren en de kostprijzen verminderen". Men ging er van uit dat de investeringen in de landbouw moesten gericht zijn op een verhoging van de productiviteit en een rationalisatie van de arbeid, opdat aldus de kostprijzen zouden kunnen dalen. Iedere krachtinspanning

---

(157) Het ontstaan van dit fonds dient gezien te worden in het bredere kader van de maatregelen welke genomen werden ter bevordering van de economische expansie.

(158) Met een minimumbedrag van 1 miljard B.F.

(159) Luidens art. 1, tweede lid, dient onder verenigingen en coöperaties te worden verstaan, diegene welke beantwoorden aan de bij W. 31 maart 1898 op de beroepsverenigingen gestelde voorwaarden of welke opgericht werden met inachtneming van de bepalingen van het wetboek van koophandel betreffende de samenwerkende vennootschappen en die bovendien de voorwaarden vervullen, vastgelegd door de Koning (cfr. K.B. 15 mei 1961, Staatsbl., 19 mei 1961).

om deze kostprijzdaling te bewerken kan, aldus de Memorie van Toelichting bij het wetsontwerp dat voorafging aan hogergenoemde wettelijke maatregel (160) slechts blijvende resultaten hebben indien de exploitant die het initiatief neemt - en daartoe gestimuleerd wordt - om de goederen van blijvende aard, welke zijn bedrijfskapitaal uitmaken (grond, gebouwen, bedrijfsuitrustingsmateriaal) te verwerven, uit te breiden en te verbeteren. De toepassing van de wet heeft zowel betrekking op verrichtingen in verband met de productie, als op transformatie- en commercialisatie-activiteiten (161). Met nadruk dient er evenwel op gewezen dat het fonds geen primaire, maar slechts een subsidiaire kredietfunctie heeft: de tussenkomst van het L.I.F. wordt in algemene regel gecombineerd met een krediet bij een openbare of een private kredietinstelling. De verleende steun bestaat uit rentetoelagen en bijkomende waarborgen, die verleend worden voor leningen, welke door land- of tuinbouwers (of hun (162) verenigingen en coöperaties) worden opgenomen bij erkende kredietinstellingen. Slechts ten uitzonderlijke titel kan het L.I.F. zelf leningen toestaan, met name "wanneer wegens de bijzondere aard van de in het vooruitzicht gestelde verrichting geen van de erkende kredietinstellingen zulke operatie zou kunnen doen" (art. 3, 4° W. 15 februari 1961). Dit kan, luidens de voorbereidende werken het geval zijn wanneer de krediet-

---

(160) Memorie van Toelichting bij het ontwerp van wet tot oprichting van een landbouwinvesteringsfonds, Parl. Doc. Senaat, 1959-1960, 393.

(161) Cfr. art. 2 van de genoemde wet.

(162) Benevens enige bijzondere voorwaarden, waaraan deze verenigingen of coöperaties moeten voldoen luidens art. 7 jo art. 8 K.B. 15 mei 1961 houdende algemeen reglement van het L.I.F. (Staatsbl., 19 mei 1961) wordt door art. 1, al. 2 W. 15 februari 1961 en door het genoemde reglement ook vereist dat de verenigingen voldoen aan de voorwaarden van de W. 31 maart 1898 betreffende de heroepsverenigingen en de coöperaties aan de voorwaarden van boek I, titel IX, sectie 7, wetboek van koophandel (samenwerkende vennootschappen, art. 141-164 Venn.W.).

(c) bij de ruilverkaveling kan ook rekening gehouden worden met de landschapszorg (44).

## 2. Procedure

22. Rekening gehouden met het feit dat de ruilverkavelingsoperatie slechts efficiënt is van het moment dat zij beëindigd wordt (45) dient aangenomen te worden dat de factor 'tijd' één der belangrijkste elementen vormt in de hele operatie. Nochtans bedroeg de gemiddelde duur voor de realisatie van een ruilverkavelingsproject in België vijf à zes jaren (46). Indien daarnaast het aantal te verkavelen gronden bezien wordt, d.i. 750.000 ha (47), dan spreken beide cijfers voor zichzelf! Het is dan ook meer dan begrijpelijk dat één der belangrijkste doelstellingen van de nieuwe ruilverkavelingswet 1970 bestond in een verbetering van de duur van de operatie. De volgende middelen werden daartoe in de nieuwe wettelijke regeling, conform de doelstellingen van het wetsontwerp, voorzien (48):

- 
- (44) In de wet (art. 1) voorzien sinds de W. 22 juli 1970. Zie ook het wetsvoorstel van K. Poma en A. De Beul, d.d. 28 juni 1972 betreffende de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van wet (Parl. Doc. Kamer, 1971-1972, 324/1) waarin gepoogd wordt om de landschapsverzorging nog meer - en beter - te integreren in de ruilverkavelingswerken.
- (45) Cfr. A. De Leeuw, De inrichting van het platteland, Economie in Limburg, 1966, nr. 3, p. 4.
- (46) Statistiek vermeld in het verslag De Seranno, voornoemd, Pas., 1970, p. 1327.
- (47) P. Delnoy, art. cit., p. 455-456. In noot 67, p. 456 vermeldt deze auteur zelfs dat volgens wetenschappelijke benadering het aantal te verkavelen gronden 1.000.000 ha zou bedragen.
- (48) Verslag De Seranno, voornoemd, Pas., 1970, p. 1328.



aanvrager geen voldoende waarborgen kan bieden en de omstandigheden toch een lening rechtvaardigen (163). Voor al deze financiële verrichtingen van het L.I.F. wordt de boekhouding bijgehouden door de diensten van het N.I.L.K., volgens de bepalingen van een algemeen reglement, vastgesteld bij K.B. 15 mei 1961 (164).

45. Zoals gezegd kan de tussenkomst van het L.I.F. betrekking hebben op financieringsverrichtingen ten bate van de productievoorwaarden van een land- of tuinbouwbedrijf. Zodoende kan de financiële steun van het fonds ingeroepen worden voor het verwerven van grond en gebouwen. Over de tussenkomst van het fonds bij investeringen van deze aard bestond bij de voorbereiding van de wet in het parlement geen eensgezindheid (165). Men wilde ten alle prijze vermijden dat deze agrarische wet zou worden ingeroepen door personen, die op geen enkele wijze een landbouwkundige doelstelling zouden nastreven: bijv. aankoop van een klein boederijtje door een particulier. Opvallend is dat er niet gedacht werd aan de gebeurlijke nadelen van een té grote investering door de exploitant in grond en bedrijfsgebouwen. Daardoor kunnen immers belangrijke kapitalen, welke nodig zijn voor de uitbreiding en de aanpassing van de roerende uitrusting van het bedrijf, geïmmobiliseerd worden. Ondanks de vrees voor speculatieve verrichtingen, werd de wet toepasselijk gemaakt op investeringen voor aankoop van agrarisch onroerend goed. Voor de verlening van financiële steun bij dergelijke verrichtingen werd evenwel een bijkomende voorwaarde gesteld: de aankoop zou

---

(163) Zie met name het verslag van de landbouwcommissie van de Senaat, Parl. Doc. Senaat, 1959-1960, 500, p. 9.

(164) Staatsbl., 19 mei 1965.

(165) Cfr. Parl. Doc. Senaat, 1959-1960, 500.

economisch noodzakelijk moeten zijn om de rendabiliteit van het bestaande bedrijf te verzekeren. Dit liet nog een brede weg open voor steunverlening. Hierna wordt gepoogd om het toepassingsgebied ervan nader te omschrijven.

Een eerste beperking geldt ten aanzien van de noodzakelijkheid van de aankoop. Het betreft geen juridische noodzaak, wél één van economische aard. Het zou dus blijkbaar niet voldoende zijn dat een pachter gewoon, bij verkoop van het door hem gepachte goed, voor de uitoefening van zijn recht van voorkoop wordt gesteld. Wél zou m.i. volstaan dat hij zijn recht van voorkoop uitoefent omdat de potentiële koper de landbouwactiviteit zelf wil gaan uitoefenen of reeds uitoefent, en hij het risico loopt dat opzeg gegeven wordt voor eigen gebruik t.a.v. een voor zijn bedrijfsrendabiliteit noodzakelijk bedrijfsgedeelte. Dit leidt meteen naar een hiermede verwante beperking, welke bestaat in een zekere belangenafweging tussen de kandidaat-beneficiaris van de steun, enerzijds, en de persoon, die door de aankoop een stuk onroerend goed (in eigendom of in gebruik) komt te verliezen. Alhoewel dit niet met zoveel woorden uit de wettekst blijkt, dient deze afweging doorgevoerd te worden opdat de steun zou kunnen verleend worden. De aankoop mag in geen geval tot resultaat hebben dat een andere landbouwexploitant in zijn bestaansmiddelen wordt geraakt (166).

---

(166) Zie de omzendbrief van de toenmalige minister van landbouw Ch. Héger, dd. 1 maart 1962, opgenomen bij F. Baudhuin, Code économique et financier, Législation, bijvoegsel bij deel I (1954), Brussel, 1964, p. 80.

Eén en ander liet nog in het midden welke criteria moesten aangewend worden om te oordelen over de eigenlijke rendabiliteit. De wet bepaalt immers dat de aankoop van gronden en gebouwen alleen kan gesubsidieerd worden wanneer deze verrichting economisch noodzakelijk is "om de rendabiliteit van het bestaande bedrijf te verzekeren" (167). De vraag kon namelijk gesteld worden of er voor de beoordeling van deze rendabiliteit algemene dan wel concrete normen moesten gehanteerd worden. Een toetsing aan een algemene norm, waaronder een algemeen geldende minimum rendabiliteitsgrens kon verstaan worden, was echter onmogelijk of minstens zeer moeilijk door te voeren omdat een dergelijke grens niet bepaald was bij de inwerkingtreding van de wet betreffende het L.I.F. Er bleef dus alleen nog de mogelijkheid open van een concrete toetsing, bestaande uit de vergelijking tussen de bedrijfsinkomsten bij het behoud of de verwerving van het betrokken onroerend goed en de inkomsten die gerealiseerd kunnen worden bij het verlies of het niet-verwerven van dit bedrijfsgedeelte. De administratie van het ministerie van landbouw paste, naar verluidt, de laatstgenoemde norm toe (168).

Een laatste beperking spruit voort uit het feit dat de investering in agrarisch onroerend goed moet gebeuren om de rendabiliteit van een bestaand bedrijf te verzekeren (169). Steunverlening van het L.I.F. kon

---

(167) Art. 2, 1°, in fine.

(168) Cfr. de genoemde ministeriële omzendbrief, o.c., p. 80. De aankoop werd reeds als voldoende noodzakelijk beschouwd wanneer verwacht werd dat de bedrijfsrendabiliteit zou dalen.

(169) Art. 2, 1°, in fine.

bijgevolg niet ingeroepen worden voor het verwerven van grondkapitaal bij de oprichting van een nieuw bedrijf, wél bij de overschakeling naar een andere tak van de agrarische bedrijvigheid.

De genoemde subsidiëringsmechanismen kunnen niet in onbeperkte mate ingeroepen worden. Artikel 7 van de wet bepaalt dat de staatswaarborg de door de kredietaanvrager gestelde zekerheden aanvult zonder méér dan 75% van de toegekende lening te mogen dekken, behoudens afwijking toegestaan door de minister van landbouw met instemming van zijn collega van financiën (170). Verder wordt in artikel 9, 2° lid (171) gestipuleerd dat de verleende rentetoeslag niet hoger mag zijn dan 5% en een minimumrentelast van 3% moet behouden in hoofde van de kredietaanvrager.

---

(170) Omwille van deze beperking werd in 1964, in de schoot van de Belgische Boerenbond een Coöperatief Waarborgfonds opgericht. Dit fonds kan een bijkomende waarborg verlenen ten belope van de resterende 25% van het kredietbedrag, tot zekerheid van terugbetaling. Het komt tussen op verzoek van de (private) kredietinstellingen van de Boerenbond, na onderzoek van de noodzaak en de mogelijkheden van de te financieren investering, alsmede van de financiële draagkracht van het bedrijf. Dit fonds dankte zijn ontstaan tevens aan de onzekerheid die er toen bestond i.v.m. het voortbestaan van het L.I.F., alsmede aan het feit dat men in privé-financieringskringen investeringen in de landbouw méér dan ooit noodzakelijk achtte.

(171) Zoals gewijzigd bij W. 29 juni 1971.

## 2.2. De wetgeving betreffende de modernisering van landbouwbedrijven

46. De subsidiëringsvoorwaarden van het L.I.F. werden grondig gewijzigd door het K.B. 21 juni 1974 (172) betreffende de modernisering van landbouwbedrijven (verder: het moderniseringsbesluit) uitgevaardigd in uitvoering van richtlijn 199/72 Raad EEG (173) van 17 april 1972. Deze wijzigingen hebben zowel betrekking op de kwalificatie van de bedrijven die voor steunverlening in aanmerking kunnen komen als op de aard en de grootte van de steun die kan toegekend worden (174). Op deze plaats kan niet uitvoerig ingegaan worden op de inhoud van het genoemd K.B. dat in het volgend hoofdstuk wordt toegelicht. Niettemin kan hier gewezen worden op enkele belangrijke verschuivingen in de toepassingsvoorwaarden van het L.I.F. Vooreerst dienen twee belangrijke onderscheidingen te worden gemaakt: een eerste betreft de bedrijven die voor subsidiëring in aanmerking kunnen komen, een tweede slaat op de financiering van de subsidiëring. In het moderniseringsbesluit wordt onderscheid gemaakt tussen vier groepen bedrijven, welke, al naargelang de categorie, van steun met verschillende intensiteit kunnen genieten. De eerste groep betreft de ontwikkelingsbedrijven, dit zijn de agrarische bedrijven die nog geen

---

(172) Staatsbl., 29 juni 1974.

(173) Pb. EG, L96, 23 april 1972.

(174) Deze wijzigingen vloeien rechtstreeks voort uit het K.B. 21 juni 1974; formeel gezien werd de wet 15 februari 1961 niet gewijzigd; de inhoud ervan werd door genoemd K.B. evenwel stilzwijgend gewijzigd. De Koning beschikt trouwens over de bevoegdheid om wijzigingen aan te brengen in de wet 15 februari 1961 bij een in ministerraad overlegd K.B. ten einde uitvoering te geven aan primair of secundair EEG-recht (art. 13 W. 15 februari 1961, zoals gewijzigd bij W. 29 juni 1971).

vergelijkbaar arbeidsinkomen kunnen realiseren maar dit inkomen na verloop van tijd kunnen bereiken door de verwezenlijking van een ontwikkelingsplan; een tweede groep wordt gevormd door de ontwikkelde bedrijven die het vergelijkbaar arbeidsinkomen reeds bereikt hebben, maar waarvan verwacht wordt dat zij dit niveau niet zullen kunnen handhaven zonder bijkomende investeringen; een derde groep betreft de ontwikkelde bedrijven die het vermelde risico niet lopen; een vierde en laatste categorie ten slotte omvat de onderontwikkelde bedrijven die het ontwikkelingsniveau (en dus ook het vergelijkbaar arbeidsinkomen) niet kunnen bereiken, ondanks nieuwe investeringen. Door de invoering van dit onderscheid worden dus objectieve criteria ingevoerd ter beoordeling van de rendabiliteitsmogelijkheden van het bedrijf dat desgevallend voor steunverlening in aanmerking komt.

Het tweede onderscheid heeft betrekking op de financiering van de verschillende subsidies, welke voorzien worden in het K.B.; voor sommige steun kan de nationale overheid beroep doen op tussenkomst van het E.O.G.F.L.; deze categorie wordt omschreven als "communautaire steun". Andere vormen van steun kunnen niet langs deze weg gerecupereerd worden en worden betiteld als nationale steun (175).

47. Wanneer men in het licht van het geschetste onderscheid nagaat welke de subsidiëeringsmogelijkheden zijn voor investering in onroerende goederen, komt het volgende beeld te voorschijn:

(i) voor ontwikkelingsbedrijven: voor wat de aankoop van gronden betreft kan de rentetoeslag enkel nog verleend worden onder de vorm van nationale steun (art. 8 jo. art. 10 van het K.B.); hij kan maximaal 3% bedragen

---

(175) Dit zijn nationale steunverleningsvormen welke toegestaan worden in de richtlijn 159/72; van andere, niet door de richtlijn toegestane steunmaatregelen wordt hier niet gesproken.

met een resterende minimum rentelast voor de betrokkene van 5%, op een maximaal leningsbedrag van twee miljoen B.F. per volwaardige arbeidskracht (VAK). De staatswaarborg kan daarentegen zowel onder de vorm van communautaire als van nationale steun verleend worden (art. 8 jo. art. 10) (176) op een maximumbedrag van 75% van de lening (177). Voor de aankoop van gebouwen kan een rentetoeslag toegestaan worden in de vorm van communautaire steun op het gedeelte van de lening beneden de twee miljoen B.F. per VAK, voor zover hij de 5% niet overschrijdt en een minimumrentelast laat ten laste van de begunstigde van 3%. Daarenboven kan ook nog eenzelfde rentetoeslag als nationale steun toegekend worden voor het gedeelte van de lening dat twee miljoen B.F. overschrijdt, indien het een investering betreft voor de bouw van bedrijfsgebouwen of de verplaatsing van bedrijfsgebouwen om redenen van openbaar nut (art. 10, 1° lid, 1°). De staatswaarborg kan als communautaire steun toegekend worden (art. 8, 3°), op een maximumbedrag van 75% van de lening (178).

(ii) voor ontwikkelde bedrijven met een bedreigd vergelijkbaar inkomen: voor de subsidiëring van kredieten welke door deze bedrijven worden aangevraagd bij publieke of private kredietinstellingen kan communautaire steun verleend worden onder de vorm van staatswaarborg, op een maximum van 75% van de lening (179), of onder de vorm van

---

(176) Voor investeringen in grondverbeteringen is rentetoeslag en staatswaarborg mogelijk onder de vorm van nationale steun (cfr. art. 10, 1° lid, 1°).

(177) Art. 7 W. 15 februari 1961.

(178) Zelfde artikel.

(179) Ibid.

een rentetoeslag van maximum 5%, met een resterende rentelast voor de begunstigde van 3%, op een maximum leningsbedrag van 1.600.000 B.F. per VAK (art. 3, 1° en 2° lid).

(iii) voor ontwikkelde bedrijven: voor deze bedrijven kan enkel nationale steun verleend worden onder de vorm van staatswaarborg, op een maximum van 75% van de lening (180) of onder de vorm van een rentetoeslag van maximum 3%, met een resterende rentelast voor de begunstigde van 5%, op een maximum leningsbedrag van twee miljoen B.F. per VAK (art. 14, genoemd K.B.).

(iv) voor onderontwikkelde bedrijven: voorland- of tuinbouwers die de leeftijd van 55 jaar nog niet bereikt hebben en dus nog niet in aanmerking komen voor de toekenning van een uittredingsvergoeding in het kader van de saneringswet, wordt voorzien in nationale overgangsteun tot 19 april 1977. Deze steun omvat een staatswaarborg en een rentetoeslag (max. 5% met een resterende rentelast voor de begunstigde van 3%, op een maximum leningsbedrag van twee miljoen B.F. per VAK) (art. 14, genoemd K.B.) voor de financiering van woningbouw. Voor de aankoop van grond is eenzelfde staatswaarborg mogelijk maar een kleinere rentetoeslag (max. 3% met een resterende rentelast voor de begunstigde van 5% op eenzelfde maximum leningsbedrag).

Pro memorie kan nog gewezen worden op bijzondere vormen van steunverlening voor ruilverkavelingsgebieden, alsmede voor de eerste installatie en/of huisvesting van land- of tuinbouwers. Hiervoor wordt verwezen naar het volgend hoofdstuk.

---

(180) Zelfde artikel.



Tenslotte dient nog in het bijzonder de aandacht gevestigd op het feit dat de algemene criteria, die in het volgend hoofdstuk worden beschreven in verband met het moderniseringsbesluit van 21 juni 1974, ook gelden t.a.v. de tussenkomst van het L.I.F. Dit geldt m.n. voor de kwalificatie land- of tuinbouwer, en voor vereisten van beroepsbekwaamheid. Bovendien wordt van de ontwikkelings- en van de ontwikkelde bedrijven verwacht dat zij een boekhouding zouden bijhouden (181).

---

(181) Cfr. art. 3, laatste lid van het K.B.

Hoofdstuk II

LANDBOUW EN MODERNISERING  
VAN LANDBOUWBEDRIJVEN

Par. 1. Landbouw

48. Het agrarisch recht, zoals het hoger werd omschreven, is een uitzonderingsrecht, in dubbele zin: 1) het onttrekt bepaalde categorieën van personen en/of activiteiten aan de toepassing van de gemeenrechtelijke regels van burgerlijk recht en handelsrecht en 2) de toepassing van sommige regels wordt voorbehouden aan diezelfde personen en/of activiteiten. Een voorbeeld van de uitzonderingspositie in eerstgenoemde betekenis vindt men in de regel van artikel 1326 B.W.: minder strenge bewijsregels zijn vereist voor akten uitgaande van landbouwers, evenals van kooplieden, ambachtslieden, dienstboden, dagloners en wijngaardeniers. Een tweede voorbeeld ligt in artikel 2, boek I, titel I, Wetboek van Koophandel, waar de wetgever de verwerking die normaal bij landbouwbedrijven hoort (1) uitsluit van de objectieve daden van koophandel. Voor de uitzonderingspositie in de tweede betekenis kan de pachtwet als voorbeeld dienen.

Het maken van een uitzondering of het voorzien in een speciaal statuut veronderstelt dat het af te zonderen of bevoorrechte domein met voldoende zekerheid kan afgebakend worden. In het Belgisch recht bestaat evenwel geen wettelijke omschrijving van het begrip "landbouw", noch van de term "landbouwbedrijf". Beide begrippen worden wel gehanteerd, maar, al naargelang de context hebben ze een andere inhoud. Daarom wordt in deze paragraaf kort nagegaan welke de verschillende betekenissen zijn welke in het agrarisch recht aan het begrip "landbouw" worden gegeven.

Bij mijn weten wordt de ruimste omschrijving van het begrip landbouw gebruikt in het kader van de fiscale wet-

---

(1) Zie Fredericq, Handboek van Belgisch Handelsrecht, 1962, p. 40-41, met verwijzing naar rechtspraak.

geving. In uitvoering van artikel 57, Wetboek B.T.W., bepaalt artikel 1, K.B. nr. 22, 15 september 1970 (2) dat als landbouwondernemer beschouwd wordt de belastingsplichtige wiens bedrijvigheid bestaat in 1) algemene landbouw, groenteteelt, fruitteelt, bloementeelt, sierplantenteelt, champignonteelt, teelt van zaai- en pootgoed, duiventeelt; 2) veeteelt, pluimveeteelt, konijnenteelt, bijenteelt; 3) boomkweek; 4) bosbouw. Deze omschrijving kan zeer ruim genoemd worden omdat, benevens de traditionele grondgebonden bedrijven en niet-grondgebonden bedrijven, welke natuurlijke vruchten of vruchten van nijverheid (dit zijn vruchten waarvan de productie menselijke arbeid vereist) voortbrengen, ook de bosbouw wordt gevisieerd. Dit gebeurt eerder uitzonderlijk: meestal wordt voor de bosbouw een afzonderlijk statuut voorbehouden (3). Een recent voorbeeld (4) hiervan vormt de regeling van het K.B. 28 december 1972, betreffende de inrichting en de toepassing van de ontwerp-gewestplannen (5). Dit besluit onderscheidt zes categorieën van gebieden:

---

(2) Staatsbl., 19 september 1970.

- (3) Zie in dit verband ook het Boswetboek van 19 december 1854 (Staatsbl., 22 december 1854), zoals gewijzigd. De nederlandse tekst ervan werd vastgesteld bij W. 8 april 1969 (Staatsbl., 6 augustus 1970, err., Staatsbl., 15 september 1970).
- (4) Een ander voorbeeld vindt men in het K.B. 15 december 1965 houdende verwezenlijking van de vrijheid van vestiging op landbouwbedrijven, die sedert meer dan twee jaar verlaten of onbebouwd zijn, ten gunste van onderdanen der lid-Staten van de EEG (Staatsbl., 28 januari 1966) en in twee K.B.'s van 20 juli 1968, het ene betreffende de modaliteit tussen bedrijven (Staatsbl., 21 september 1968) en het andere betreffende de toetreding tot landbouwcoöperaties (Staatsbl., 11 oktober 1968).
- (5) Staatsbl., 10 februari 1973. Dit besluit werd genomen in uitvoering van W. 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, gewijzigd bij W. 22 april en 22 december 1970.

1) woongebieden, 2) industriegebieden, 3) dienstverleningsgebieden, 4) landelijke gebieden, 5) recreatiegebieden en 6) gebieden bestemd voor ander grondgebruik. De landelijke gebieden worden verder onderverdeeld in o.m. agrarische gebieden en bosgebieden (6). Luidens artikel 11 van hetzelfde besluit zijn de agrarische gebieden bestemd voor de landbouw in de ruime zin. Hiermede kom ik bij een tweede omschrijving van het begrip "landbouw". Het heeft dan betrekking op al de activiteiten die in het laatstgenoemd koninklijk besluit werden opgesomd, met uitsluiting van de bosbouw. Kenmerkend is dat binnen de door deze omschrijving bepaalde groep geen onderscheid gemaakt wordt tussen de bedrijven waarvoor de grond een essentiële productiefactor vormt en de andere landbouwbedrijven. De witloofuitbating en de industriële kippenkwekerij worden binnen deze omschrijving dus op één en dezelfde lijn geplaatst. Een voorbeeld hiervan vindt men o.m. in het K.B. 15 december 1965 houdende verwezenlijking van het vrij verrichten van diensten in de werkzaamheden van land- en tuinbouw ten gunste van onderdanen der lid-Staten van de EEG (7). Wanneer ook deze kippenkwekerij of, meer in het algemeen, de niet-grondgebonden (over de bijzondere betekenis van deze term, zie infra) bedrijven afgezonderd worden, houdt men enkel de landbouwbedrijvigheid in enge zin over: dan worden alleen die bedrijven bedoeld waarvoor de grond een essentiële productiefactor vormt.

---

(6) De categorie der landelijke gebieden bevat benevens de twee genoemde gebieden ook nog de groengebieden, de parkgebieden en de bufferzones.

(7) Met name in art. 3 van dit besluit (Staatsbl., 28 januari 1966), dat genomen werd in uitvoering van Rl., 14 december 1964 van de Raad EEG betreffende de wijze waarop het vrij verrichten van diensten in de werkzaamheden van land- en tuinbouw wordt verwezenlijkt (Pb. EG, 8 januari 1965).

50. Het is deze categorie van bedrijven met agrarische activiteiten in de enge zin die hier zal weerhouden worden. De structuurproblemen, en de daarmee samenhangende juridische vragen, zullen zich bij uitstek in deze sector stellen. Om de grenzen van deze sector te bepalen zal hierna hoofdzakelijk de toepassingssfeer van de pachtwetgeving worden onderzocht. Vooraf weze echter opgemerkt dat niet iedereen ermede akkoord kan gaan dat de wetgever de toepassing van de pachtwet heeft voorbehouden voor de grondgebonden bedrijven. Zo merkt I. Moreau-Margrève op dat de uitsluiting van de zogenaamde industriële landbouwbedrijven (vetmesterijen en kwekerijen) een achterwaartse stap betekent op de weg naar de modernisering en de industrialisering van de landbouw (8): "Par là, le législateur, me semble-t-il, reste attaché à la forme ancienne d'exploitation dans laquelle le cheptel avait un rôle principal de moyen d'exploitation et accessoire seulement d'aliment". Meteen komt de wetgever in strijd met zichzelf: één der doelstellingen van de laatste pachtwetswijziging was namelijk het vermijden van pachtovereenkomsten die een verdergaande modernisering van de landbouwbedrijven zouden bemoeilijken. Deze opmerking van Moreau-Margrève gaat slechts ten dele op. Het moge juist zijn dat de wetgever zich tot hiertoe weinig heeft bezig gehouden met de "industriële" agrarische bedrijven en dat op die manier de modernisering van deze sector niet in de hand wordt gewerkt, dan is de pachtwet m.i. nog niet de juiste plaats om deze activiteiten onder te brengen omdat de belangrijkste grondslagen van het pachtrecht gelegen zijn in de bescherming van de grondgebonden landbouwactiviteiten. Goede landbouwgrond, afgestemd op een specifieke productie vindt men niet overal, maar

---

(8) In Législation du Bail à ferme et Tradition, uitgave B.V.A.R., 1973, p. 12-13.

een lap grond om een gebouw, bestemd voor een varkensfokkerij op te richten dient niet aan dezelfde eisen te beantwoorden, zodat het redelijk voorkomt dat de wetgever, in overeenstemming met de hiervoor genoemde grondslag, de niet-grondgebonden activiteiten buiten de toepassing van de pachtwet hield.

51. Voor de wijzigende pachtwet van 1969 lag de enige wettelijke bepaling met betrekking tot het toepassingsgebied van het pachtrecht vervat in artikel 1711 van het burgerlijk wetboek luidens hetwelk onder pacht de huur van landeigendommen diende te worden verstaan. Rechtsleer en rechtsspraak hadden deze regel aangevuld, rekening houdend met de omschrijving die Mouricault, bij de totstandkoming van het B.W. 1804, had gegeven aan de landpacht: "Le louage d'un bien rural, c'est à dire d'un fonds produisant des fruits naturels ou industriels, est appelé bail à ferme" (9). Het werd onvoldoende geoordeeld dat het in huur genomen goed natuurlijke vruchten of vruchten van nijverheid kon voortbrengen. Het in huur nemen moest een doelgerichte handeling zijn: het goed moest in huur worden genomen met de specifieke bedoeling om de vruchten ervan te winnen (10). Sinds de pachtwet van 4 november 1969 is de pacht in art. 1 van de afdeling pacht van het B.W. (ingevoegd bij art. 1 van genoemde wet) omschreven. Daarin wordt bepaald dat de "bepalingen (...) van toepassing (zijn) op de pacht van onroerende goederen die hetzij uitdrukkelijk of

---

(9) Locré, t. VII, p. 198, nr. 6.

(10) Cfr. Cass., 8 juni 1944, Pas., 1944, I, 372-375;- Cass., 20 november 1947, Pas., 1947, I, 490-491;- Rb. Marche-en-Famenne, 18 februari 1955, Jur. Liège, 1953-1954, 235-237;- Vred. Andenne, 22 november 1963, Jur. Liège, 1963-1964, 102-103;- Vred. Brecht, 25 februari 1965, R.W., 1966-1967, 412-414. Zie ook L. Barette, La notion de bien rural en matière de bail à ferme, R.G.E.N., 1964, 20713, nr. 12.

stilzwijgend vanaf de ingenottreding van de pachter, hetzij krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop van de pachttijd, hoofdzakelijk gebruikt worden voor een landbouwbedrijf, met uitsluiting van de bosbouw". Betekent dit een uitbreiding ten aanzien van de onder de oude pachtwet vigerende normen inzake landbouw (11)? De voorbereidende werken van de nieuwe pachtwet laten dit geenszins veronderstellen. De nieuwe wettelijke formulering is slechts de vastlegging van hetgeen reeds in de rechtsleer (12) en de rechtspraak (13) werd aangenomen. In de lijn van die traditie kan de landbouw dan gedefinieerd worden als volgt: de activiteit gericht op de voortbrenging van goederen, waarbij de periodieke, voortbrengende functie van de grond een essentieel element is. Het zou onvoldoende zijn in deze omschrijving te spreken van de bewerking van de bodem met het oog op het extraheren van producten: dan zouden ook de steenkoolwinning, de zandwinning of de steengroeven onder de omschrijving vallen. De agrarische productie veronderstelt essentieel, aldus R. Saint-Alary (14) dat het natuurlijk element (grond) telkens opnieuw kan gebruikt worden en dat de substantie ervan niet verloren gaat. 'Voortbrenging' past beter dan 'extractie' omdat in de term zelf reeds verscholen

- 
- (11) Hier wordt enkel gesproken over de inhoud van de term 'landbouw'. Voor wat betreft het 'bedrijf' waarop deze vormen van landbouw worden uitgeoefend en het rechtskarakter van deze bedrijvigheid, zie infra.
- (12) Zie het reeds genoemde artikel van L. Barette en J.L. Verhavert en H. Buelens, De toepassingsproblematiek van de pachtwet, p. 13, nr. 15, maar vergelijk met R. Eeckloo, Pacht en Voorkoop, p. 53.
- (13) Reeds in het cassatie-arrest van 20 november 1947, Pas., 1947, I, 490-491, werd het criterium van de landbouwbestemming aangenomen; zie ook J. Herbots, R. Butzler en A. Vastergavendts, Overzicht van rechtspraak (1961-1969), Bijzondere overeenkomsten, T.P.R., 1973, p. 478-479, nr. 144.
- (14) Essai sur la notion juridique d'entreprise agricole, R.T.D.Civ., 1950, p. 1370.



ligt dat er benevens een handeling van de mens (bemesten, beploegen, zaaien, oogsten, enz.) ook een natuurlijk proces voorhanden dient te zijn. M.a.w.: de bodem, de grond zelf heeft een periodisch voortbrengende functie (15). Landbouw in de zin van de pachtwet veronderstelt dus een productieproces (eventueel gepaard gaand met een verwerkingsproces) waarin de voortbrengende functie van de grond een wezenlijke rol vervult (16). Vandaar dat in artikel 2 van de afdeling pacht de industriële vetmesterijen en industriële fokkerijen van de toepassing van de pachtwet worden uitgesloten indien deze bedrijven onafhankelijk van een landbouwbedrijf worden gevoerd. Het is geenszins kunstmatig aan te nemen dat dezelfde bedrijven wel in het toepassingsgebied van de pachtwet kunnen komen indien de gebruikte voeders voor een groot deel van eigen bodem afkomstig zijn: dan wordt het bedrijf immers afhankelijk van een landbouwbedrijf (17). De vereiste van grondgebondenheid in genoemde betekenis is evenwel niet alleen noodzakelijk (18), zij is ook voldoende om de pachtwet in te schakelen. Vandaar dat de serrebedrijven

---

(15) P. Gourdet en H. Closon, Le bail à ferme, 1951, nr. 4, p. 35-36.

(16) Vergelijk met de definitie van 'bien-fonds agricole' in het Zwitsers agrarisch recht, opgenomen in artikel 1 van de "Ordonnance visant à prévenir le surendettement des biens-fonds agricoles" van 16 november 1945, o.m. genomen in uitvoering van de federale wet van 12 december 1940 m.b.t. de 'désendettement de domaines agricoles: "Est réputée bien-fonds agricole toute surface de terrain qui tire sa valeur propre des soins donnés au sol et de l'utilisation des propriétés naturelles du sol, ou qui fait partie d'une entreprise servant principalement à faire produire par le sol des matières organiques et à les utiliser". In de alinea's 3 en 4 van hetzelfde artikel wordt tevens een exemplatieve opsomming gegeven van een aantal agrarische goederen: "Sont considérés notamment comme bien-fonds agricoles les immeubles qui servent à la culture des champs, des prairies, de la vigne, du maïs, du tabac, des fruits, des légumes en ./.".

kunnen genieten van de pachtwetbescherming. Vereiste is evenwel dat het in huur genomen goed hoofdzakelijk voor een landbouwbedrijf wordt bestemd. Indien éénzelfde

---

(16) ./.

plein champ et des semences, ou à l'économie alpestre. La présente ordonnance s'applique également aux bien-fonds faisant partie d'une exploitation d'horticulture qui sert exclusivement ou principalement à la culture des légumes ou des fruits en pleine terre".

- (17) Dan is er immers, zoals R. Saint-Alary opmerkt (o.c., p. 134), "production à partir du sol". Indien de dieren wel op de bodem leven, maar niet, zelfs niet voor een gedeelte, van de opbrengst ervan, dan geldt de pachtwet niet: zie Luik, 15 juni 1968, Jur. Liège, 1968-1969, 225;- P. Closon, Le bail à ferme, 1970, nr. 13, p. 53;- D'Udekem d'Acoz en I. Snick, Het pachtrecht, 1970, nr. 20, p. 71. In Nederland wordt dit onderscheid niet gemaakt, cfr. Th. A. N. Houwing, o.c., nr. 49-50, en P. De Haan, o.c., p. 123 e.v. In de Franse pachtreglementering wordt dezelfde oplossing gehanteerd als dit voor België het geval is; voor een specifieke behandeling van de juridische aspecten van de industriële veeteelt in Frankrijk, zie M. Cozian, Le statut de l'élevage industriel, J.C.P., 1971, Doctr., 2381. Zie echter Conseil d'Etat (Fr.), 16 februari 1970, D., 1970, 591 met noot J. Lamargue, en de bespreking ervan in R.T.D. Comm., 1971, p. 275-276, door A. Jauffret.
- (18) Over deze noodzakelijkheid kan soms wel interpretatieverschil bestaan (zie C. Buelens en J.L. Verhavert, De toepassingsproblematiek van de pachtwet, p. 14-15). De champignonenteelt vormt een goede illustratie van dit probleem. De Belgische rechtsleer neemt aan dat de desbetreffende huurcontracten niet als pachtovereenkomsten kunnen beschouwd worden. R. Eeckloo, Pacht en voorkoop, nr. 16, p. 53, vormt hierop een uitzondering. Er kan aangenomen worden dat, voor zover de champignons op hun égen wijze worden geteeld, de grond niet meer gehuurd wordt met als hoofdobject de voortbrengende functie ervan. Wellicht kan eerder gesproken worden van een beschuttende functie. Cfr. Mons, 21 februari 1959, J.T., 1959, p. 291. Het is echter een marginale kwestie: een andere opvatting ware ook te verdedigen bijv. op grond van pragmatische redenen. In Frankrijk bijv. worden de regels van de pachtwet ./.

overeenkomst deels betrekking heeft op een woon- en handelshuis, waar bijvoorbeeld snijbloemen worden verkocht, en deels op een stuk grond waar deze bloemen voor het geheel of ten dele worden voortgebracht, zal onderzocht moeten worden welke de hoofdbedoeling van de contracterende partijen was (19). Als éénmaal vaststaat dat de voortbrengende functie van de grond de wezenlijke grondslag vormt van het bedrijf is de pachtwet van toepassing. In dergelijk geval dient niet onderzocht te worden wat hoofdzaak of bijzaak is: indien de huurovereenkomst nl. ook betrekking heeft op allerlei technische hulpmiddelen (serres, verwarmings- en besproeiingsinstallaties) is de belangrijkheid van deze middelen in het productieproces van geen tel voor de kwalificatie van de overeenkomst, vanaf het moment dat vaststaat dat de periodisch voortbrengende functie van de grond van primordiaal belang is voor het productieproces (20).

---

(18) ./.

toegepast op de huurovereenkomsten in de champignoncultuur. Dit wordt gesteund op de symbiose die bestaat tussen exploitatie en de grond, cfr. J. Mégret, Que faut-il entendre par activité agricole, G.P., 1970, II, Doctr., p. 262 (J. Mégret, Droit agraire, deel 2, nr. 290, p. 8). In Nederland wordt champignonteelt niet als bodemcultuur aanzien en bijgevolg uitgesloten van de toepassing van de pachtwet, cfr. De Haan, o.c., p. 125.

(19) Zie Cass. (Fr.), 31 mei 1960, R.G.E.N., 1964, nr. 20714.

(20) Cfr. Rb. Brussel (in beroep), 15 december 1967, bevestigd door Cass., 7 januari 1970, Pas., 1970, I, 385-386, eveneens verschenen in R.W., 1969-1970, 1337-1338. Deze oplossing lag ook reeds impliciet vervat in Cass., 26 februari 1965, Pas., 1965, I, 659-660. Contra: Rb. Gent, 26 juni 1952, 13 november 1953 en 16 maart 1956, R.W., 1958-1959, 1335. Over de exploitatie van bloemen en ornamentale planten en de toepasselijkheid van de pachtwet, zie ook nog Vred. Brasschaat, 10 januari 1973, R.G.E.N., 1974, 21826 en verder J.L. Verhavert en C. Buelens, De toepassingsproblematiek van de pachtwet, Mechelen, 1974, p. 22-3.

52. Eén en ander leidt er dus toe dat het pachtcontract enkel kan aangewend worden voor het in huur nemen van onroerend goed dat bestemd is om ingeschakeld te worden in een grondgebonden landbouwbedrijf (21). In de praktijk, en vooral in de rechtspraak van de jongste jaren, zijn enige moeilijkheden ontstaan omtrent de vraag in welke mate het genot en het gebruik van het onroerend goed, bij het in huur geven, dient overgedragen te worden. Met name wordt hier gedacht aan twee soorten overeenkomsten: de grasverkoopovereenkomsten, waarbij, afgezien van de duur waarvoor deze contracten worden afgesloten, problemen rijzen i.v.m. de noodzaak dat de pachter zelf de vruchten moet kweken opdat van een pachtcontract sprake zou kunnen zijn; en verder de overeenkomsten m.b.t. hoogstam- of laagstamaanplantingen, waarvoor o.m. de vraag werd gesteld of meerdere (pacht) contracten, met een verschillend object, op één en hetzelfde onroerend goed konden gevestigd worden. Vooral laatstgenoemde contracten zijn in de praktijk zeer belangrijk omdat zij, in tegenstelling tot eerstgenoemde, meestal de belangrijkste grondslag vormen voor het inkomen van één der partijen. Toch wil ik ook, in het kort, ingaan op het probleem van de overeenkomsten van grasverkoop. Artikel 2, 2° PW 1969 kan bij de interpretatie van deze overeenkomsten als leidraad dienen: er is geen pacht wanneer het object van de overeenkomst een duur van minder dan één jaar insluit. De wetgever treedt

---

(21) Ongeacht het feit dat dit onroerend goed betrekking heeft op een gebouw of een stuk grond of beide. Dit werd reeds aangenomen vóór de PW 1969; cfr. Cass., 20 november 1947, Pas., 1947, I, p. 490-491; zie hierover L. Barrette, O.C., nr. 14, p. 16. Voor een recent voorbeeld in de Nederlandse rechtspraak zie Pachtkamer Gerechtshof Arnhem, 23 oktober 1972, De Pacht, 1973, nr. 3141, p. 187 e.v.

zelf op tegen mogelijke wetsontduiking en verschaft met-  
een nuttige criteria voor de beoordeling van de betrok-  
ken overeenkomsten: niet alleen mag de overeenkomst tussen  
dezelfde partijen niet steeds hernieuwd worden met be-  
trekking tot éénzelfde perceel, de gebruiker mag ook  
niet meer dan één seizoen instaan voor de gewone teelt-  
en onderhoudswerkzaamheden. Dit laatste vormt m.i. een  
belangrijke maatstaf: indien de gebruiker óók instaat  
voor onderhoudswerk van het perceel, is voorzichtigheid  
geboden bij de interpretatie (22). Eén en ander leidt  
er toe dat, wil er van overdracht van genot en gebruik  
sprake zijn - d.w.z.: één der voornaamste kenmerken van  
de pachtovereenkomst -, het niet voldoende is enkel van  
de opbrengst te genieten, ook al dient men zelf voor het  
verkrijgen ervan - en enkel hiervoor - in te staan (23).

- 
- (22) Dit onderhoudswerk dient verder te reiken dan de  
onmiddellijke voorbereiding van de teelt. Deze  
problemen zijn trouwens helemaal niet nieuw: reeds  
in de oudheid werd dit criterium aangewend om on-  
derscheid te maken tussen pacht en oogstverkoop.  
Zie hierover o.m. J. Hermann, Studien zur Boden-  
pacht im Recht der graeco-aegyptischen Papyri,  
München, 1958, p. 222 e.v.
- (23) Zie A. De Clerck en M. Sevens, in A.P.R., v° Land-  
pacht, nr. 7. Over grasverkoop, zie ook V. Van de  
Poel, Pacht of verkoop van gras op stam?, T.v.N.,  
1968, p.177-182. F. Hulier, La vente d'herbes et la  
loi sur le bail à ferme, Res et Jura Immobilia, 1974,  
nr. 5361 en J.L. Verhavert en C. Buelens, o.c., p.  
34-36. De verkoop van hooi wordt fiscaal gelijkge-  
steld met verpachting, cfr. J. Van Houtte, Beginse-  
len van het Belgisch Belastingrecht, t. II, gesten-  
cild, 1966 (2° uitg.), nr. 470, voetnoot 2. Voor  
recente gevallen in de rechtspraak, zie Vred. St.  
Truiden, 1 juni 1971, Tijd. Vred., 1973, 181 e.v.  
en Vred. Aarlen, 2 maart 1973, Tijd. Vred., 1974,  
p. 225-229. In het Franse recht worden dezelfde  
criteria aangewend, zie Jur. Cl. Civ., v° Bail à  
ferme, fasc. B<sup>1</sup>, nr. 98 e.v. Ook in Nederland  
wordt de verdeling der werkzaamheden als belangrijk  
criterium gehanteerd voor de interpretatie van sei-  
zoencontracten, zie hiervoor P. De Haan, Pachtrecht,  
p. 149 en ook Ph. A. N. Houwing, Overzicht van recht-  
spraak, De Pacht, 1966, p. 107, die stelt dat het  
./.

Deze overwegingen kunnen ook relevant zijn voor de interpretatie van de overeenkomsten met betrekking tot hoogstam- en laagstamaanplantingen. Bij de verhuring van laagstamaanplantingen stellen zich doorgaans minder problemen omdat er feitelijk minder mogelijkheid bestaat om, naast de exploitatie van de boomgaard, hetzelfde perceel ook nog voor een ander agrarisch doel dienstig te laten zijn. Op het gebied van hoogstamaanplantingen bestaan er, zoals een vrederechter onlangs in zijn vonnis aanstipte (24), verschillende mogelijkheden en feitelijke gebruiken van verhuring: 1) de verpachting van de grasoppervlakte zonder de fruitbomen; 2) de verpachting van de fruitbomen zonder de grasoppervlakte; 3) de verpachting van de ganse boomgaard (gras én fruitbomen). In het eerste geval zal meestal sprake zijn van een verpachting van een weide of, in voorkomend geval, van een overeenkomst van grasverkoop (25). Ook het derde geval stelt weinig problemen, onder voorbehoud van één enkel: de hoogte van de pachtprijs. Sommige rechters zagen in de hoogte van de pachtprijs een essentieel beletsel voor de toepassing van de

---

(23) ./.

feite dat de pachter niet alleen de vruchten van het gepachte krijgt, maar het gepachte in gebruik krijgt om zelf de vruchten te kweken, de pacht onderscheidt van andere overeenkomsten.

(24) Vred. Borgloon, 16 maart 1972, Tijd. Vred., 1973, p. 57-60.

(25) Veel hangt af van de feitelijke toedracht: kan de 'pachter' zelf in redelijke mate beschikken over het gebruik en heeft hij het min of meer vrij genot van de weide?

pachtwetgeving (26). Andere rechters maakten een, m.i. verantwoord onderscheid tussen 1) hoogte van de huurprijs en eventuele toepasselijkheid van de maximumpachtprijswet en 2) essentiële elementen van het pachtcontract (27). Eén en ander leidt ertoe dat de W. 4 november 1969 (art. III) tot beperking van de pachtprijzen niet toepasselijk kan zijn, zonder dat dit afbreuk doet aan de toepasselijkheid van de eigenlijke pachtwet. Sinds het arrest van het Hof van Cassatie, dd. 24 september 1974 genoemd in noot 27 werd deze zienswijze bekrachtigd door onze hoogste rechtsinstantie. Deze theorie kan ook de moeilijkheden oplossen welke in het verleden zijn ontstaan i.v.m. de pachtovereenkomsten

---

(26) Zie Vred. St.-Truiden, 3 december 1968, R.W. 1969-1970, k. 770-772. De huurprijzen liggen in deze overeenkomsten zeer hoog: tot 30.000 Fr./ha. Dit vormt nog geen reden om het contract niet als pacht aan te merken. In de noot onder dit vonnis wordt verkeerdelijk aan een vonnis van Rb. Gent, 23 februari 1968, R.W., 1968-1969, k. 656, toegeschreven dat aan het criterium van landpacht niet wordt voldaan wanneer de huurprijs afwijkt van landpachtgebruiken. De Gentse Rb. had immers een ander geval te beoordelen, m.n. een overeenkomst met dubbel object: gebouwen én land. De rechter zocht hoofd- en bijzaak en kwam tot de bevinding dat het woonhuis het bijzonderste object vormde. Om zijn uitspraak over de toepasselijkheid van de pachtwetgeving verder te motiveren, wees hij nog op bijkomende factoren: afwezigheid van landbouwmateriaal, een van de landpachtgebruiken afwijkende huurprijs, enz.

(27) (Impliciete beslissing) Vred. Borgloon, 7 december 1971, T.v.N., 1973, p. 121 (eveneens verschenen in Tijd. Vred., 1974, p. 76 e.v.) en Rb. Tongeren (beroep voorgaande), 23 januari 1973, T.v.N., 1973, 124 e.v., bevestigd door Cass., 27 september 1974, R.W., 1974-1975, k. 753-754. Al deze uitspraken betreffen laagstamaanplantingen. Het vonnis en de twee arresten zijn eveneens verschenen in Tijd. Vred., 1975, resp. p. 110, 115 en 117.

welke enkel en alleen de fruitbomen tot voorwerp hebben. Tegen de toepasselijkheid van de pachtwet inclusief de maximumpachtprijswetgeving werd meermaals aangevoerd dat de investeringen aan eigenaarszijde (28) voor de verpachting niet konden gerijmd worden met het lage rendement dat deze door de verhuring zou verkrijgen. Nu de toepassing van P.W. en maximum P.P.W. niet noodzakelijk hoeven samen te gaan valt dit bezwaar helemaal weg. Meteen wordt dan aanvaard dat twee pachtovereenkomsten met 'verschillend' object betrekking kunnen hebben op één en hetzelfde goed: de ene betreft dan de weide, de andere de bomen, met hun respectievelijke opbrengst. Hiertegen kan geen juridisch bezwaar geopperd worden (29).

- 
- (28) Luidens eerder genoemd vonnis van de vrederechter van St.-Truiden, dd. 3 december 1968, gaan de kosten van 100.000 tot 425.000 fr./ha voor laagstamaanplantingen.
- (29) Voor zover ieder der pachters vrij kan genieten en gebruiken voor wat zijn object betreft, en dit genot en gebruik niet beperkt is tot één bepaald seizoen. Zie hierover ook P. De Haan, o.c., p. 158-160. L. Guillouard, Traité du contrat de Louage, I, Parijs, 1884, nrs 8 e.v., sluit impliciet de mogelijkheid uit dat meer dan één pachtovereenkomst zou afgesloten worden m.b.t. hetzelfde stuk grond. Hij stelt namelijk voorop dat de gebruiker het recht moet hebben om "alle producten" van de bodem te genieten. Zie nog over de mogelijkheid van de dubbele overeenkomst alsmede over de theorie van het onderscheid tussen toepassing van P.W. en max. P.P.W., J.C. Verhavert en C. Buelens, De toepassingsproblematiek van de pachtwet, p. 19-21. Y. De Coster, De landpacht, Administratief Lexicon, 1974, p. 77-78, is van mening dat deze rechtspraak foutief is (hij vermeldt nog niet het cassatie-arrest) omdat zij berust op het misverstand dat de provinciale pachtprijzencommissies verschillende coëfficiënten zouden moeten vaststellen. Dit misverstand vindt zijn oorsprong in het feit dat alle commissies tot hiertoe verschillende coëfficiënten hebben vastgesteld voor landbouwgronden en voor weiden, hetgeen z.i. niet de bedoeling was van de wetgever.



53. Naast de vereiste van grondgebondenheid bevat de pachtwet nog een andere beperking t.a.v. het begrip landbouw, in deze zin dat enkel de marktgerichte agrarische activiteit voor de bescherming van de pachtwet in aanmerking komt (30). Deze vereiste moet niet op de eerste plaats kwantitatief worden geïnterpreteerd: de grootte van het gepachte object speelt geen onmiddellijke rol bij de beoordeling van de toepasselijkheid van de pachtwet (31). Over deze aangelegenheid is er bij de voorbereiding van de P.W. 1969 in het Parlement wel enige discussie geweest. Er werd zelfs een amendement ingediend dat ertoe strekte de wet niet toepasselijk te maken op de verhuring van gronden met een oppervlakte kleiner dan 50 are. Het werd evenwel verworpen omdat men

---

(30) Deze vereiste bestaat slechts sinds de uitvaardiging van de P.W. 1969 (cfr. G. Traest, o.c., p. 505-506, met verwijzing naar L. Barette, o.c., nr. 21; zie eveneens A.P.R., tw. Landpacht (1956), nr. 2 en R.P.D.B., tw. Bail à ferme, nr. 3, voor wat betreft de toepassings sfeer van de oude pachtwet, en J.L. Verhavert en C. Buelens, De toepassingsproblematiek van de pachtwet, p. 25 e.v., evenals R. Eeckloo, Pacht en voorkoop, p. 53 e.v., voor wat betreft de P.W. 1969.

(31) In de P.W. 1951 werd wél een bepaling voorzien volgens dewelke het pachtcontract schriftelijk moest aangegaan worden, indien het betrekking had op gronden met een oppervlakte van min. 1 ha of op een gebouw, dienend voor de woonst of de exploitatie (oud art. 171 bis B.W.). Indien geen geschrift werd opgemaakt kon de pachter (of diens rechthebbenden) die in het genot getreden was (of waren) met uitdrukkelijke of stilzwijgende toestemming van de verpachter, het bewijs leveren van de pachtvoorwaarden met alle rechtsmiddelen, inclusief getuigen en vermoedens. Deze regel werd vervangen door art. 3 P.W. 1969: er bestaan geen vereisten meer i.v.m. de grootte van het gepachte goed. Het voorwerp van de bewijsvoering werd evenwel preciezer omschreven.

oordeelde dat het niet mogelijk was om op dit terrein een kwantitatieve vereiste te formuleren omwille van de grote verschillen tussen de diverse agrarische teelten en de daarvoor vereiste oppervlaktes (akkerbouw, intensieve landbouw, tuinbouw, enz.) (32). Alhoewel er voorbeelden zijn van buitenlands pachtrecht, zoals het Nederlandse, waar een dergelijke minimumgrens wél werd gestipuleerd en blijkbaar met de nodige soepelheid kan toegepast worden (33), lijkt het toch verdedigbaar dat

---

(32) Cfr. R. Eeckloo, o.c., p. 52-53, nr. 15.

(33) In de Nederlandse P.W. van 23 januari 1958 (Ned. Stsbl., 37, zoals gewijzigd bij W. 8 december 1960, Ned. Stsbl., 541, 8 februari 1961, Ned. Stsbl., 30, 29 november 1962, Ned. Stsbl., 514, 28 maart 1963, Ned. Stsbl., 130, 25 juli 1964, Ned. Stsbl., 315, en 1 augustus 1964, Ned. Stsbl., 344) wordt gedifferentieerd naar de grootte en de aard van de met behulp van een pachtovereenkomst in gebruik genomen goederen. Er is vooreerst een minimum-groottegrens van 25 are. De verpachting van grondstukken met een kleinere oppervlakte is, naar algemene regel (cfr. art. 58 Ned. P.W.), niet onderworpen aan de (belangrijkste) regels van de pachtwet. Over de reden van deze uitsluiting bestaat geen discussie: "Daar zulke objecten als bestaansmiddel voor de pachter geen betekenis hebben, ligt dit alleszins in de rede" (De Haan, Pachtrecht, p. 653). Het formuleren van deze strenge regel, en de verantwoording ervan, wordt mogelijk gemaakt door een uitzondering. De Grondkamer (over de aard en de functie van deze instelling, zie nr. 123) kan immers een besluit uitvaardigen, waarin de grens verlaagd wordt tot 10 are. Aldus wordt de nodige soepelheid gewaarborgd voor intensieve vormen van bodemcultuur. Verder wordt onderscheid gemaakt tussen de verpachting van een hoeve en van los land. Een hoeve wordt in art. 1 Ned. P.W. 1958 omschreven als "een complex, bestaande uit één of meer gebouwen of gedeelten daarvan en het daarbij horende land, dienende tot de uitoefening van de landbouw". Hiermede wordt de bedrijfstechnische eenheid bedoeld, die bestaat tussen het in bedrijf genomen land enerzijds en de gebouwen anderzijds (P. De Haan, o.c., p. 186). Het louter formeel aspect gelegen in het samen verhuren van grond  
./.

het niet interessant is om een louter kwantitatieve vereiste in de pachtwet te voorzien, omdat het inderdaad beter zou kunnen zijn om dan een rendabiliteitsvereiste te stellen, waaraan ongeacht de oppervlakte dient beantwoord te worden. Dit zou echter een verregaande verschuiving meebrengen van het toepassingsveld van de pachtwet. Verder in de uiteenzetting wordt aan deze mogelijkheid aandacht besteed.

---

(33) ./.

en gebouwen, volstaat niet om van deze zaken één geheel te maken, dat als hoeve kan beschouwd worden in de zin van art. 1. Zie hieromtrent de uitspraak van de centrale Grondkamer - verder afgekort als C.G. -, 12 juni 1953, N.J., 1954, nr. 160). De verpachting van los land heeft betrekking op stukken grond, of 'losse gebouwen' (krachtens art. 1, 2 Ned. P.W.) welke niet samen met het hogergenoemd geheel worden verpacht. Het onderscheid tussen hoeve en los land is vooral van belang voor de bepaling van de (wettelijk voorgeschreven) duur van de overeenkomst; voor een hoeve is dit twaalf jaar minimum, voor los land zes jaar. (Een langere contractueel gestipuleerde duur is mogelijk -art. 12, 2-. Een kortere duur is mogelijk mits goedkeuring van de Grondkamer op grond van de bijzondere omstandigheden van het geval en voor zover de algemene belangen van de landbouw daardoor niet worden geschaad -art. 12, 3 en 4-). De overeenkomst met betrekking tot beide objecten samen kunnen echter verlengd worden voor eenzelfde termijn van zes jaar. Het verschil in de wettelijk gewaarborgde duur wordt gestoeld op het verschil in belang tussen hoevegebouwen en (losse) grond bezien vanuit het oogpunt van de investeringsplanning. De gelijkschakeling van los land en losse gebouwen steunt op de gedachte dat het minder zinvol zou zijn om een langere termijn te waarborgen aan één en dezelfde pachter voor de in gebruik genomen gebouwen, dan voor de door hem gepachte losse stukken grond. Ik geloof niet dat dit onderscheid verder nog aandacht verdient in dit landbouwstructureel onderzoek. (Er kan nog vermeld worden dat "indien (echter) tussen dezelfde partijen bij één overeenkomst los land en bij een andere overeenkomst één of meer gebouwen of gedeelten daarvan zijn verpacht, (worden) de bepalingen

./.

De vereiste van marktgerichtheid is bijgevolg geen kwantitatief maar wel een kwalitatief-economisch criterium. De opbrengsten van het bedrijf dienen bestemd te worden voor de markt; wanneer de teelt uitsluitend voor

---

(33) ./.

omtrent verpachting van hoeven op beide overeenkomsten van toepassing (worden) met ingang van het tijdstip, waarop de laatste der beide overeenkomsten is gesloten" - art. 1, 3 - het onderstreepte is een eigen toevoeging). Hetgeen wél nader dient bekeken te worden is het instituut van de voorafgaandelijke goedkeuring der pachtovereenkomsten in het algemeen en de landbouwkundige toetsing ervan in het bijzonder; hierover meer infra. Ook de Franse pachtwet kent een onderscheid met betrekking tot de aard van het verpachte goed. Het heeft gedeeltelijk de grootte van het goed en gedeeltelijk de landbouweconomische functie ervan ten grondslag. De Code rural maakt een onderscheid tussen "corps de ferme" en "parcelles". Deze indeling is zeer belangrijk omdat de pachtcontracten m.b.t. de "parcelles" niet aan alle bepalingen van de pachtwet onderworpen zijn. Enkele dezer uitzonderingen vloeien voort uit de tekst zelf van de wet (resp. art. 809, 811, 812, 821 C.R.): er is geen geschrift vereist en de regels inzake minimumduur, pacht prijs en deling van vruchten bij deelpacht dienen niet nageleefd te worden. Andere uitzonderingen werden geformuleerd door de rechtspraak: zo o.m. het niet-toekennen van een wettelijk verlengingsrecht en het niet voorhanden zijn van de converteermogelijkheid van "métayage" naar "bail à ferme" (cfr. R. Savatier, Les baux ruraux, Parijs, 1973, nr. 29). Er wordt algemeen aangenomen dat drie voorwaarden moeten vervuld zijn om een goed als "parcelle" aan te merken (zie Jur. Cl. Civ., v° Bail à ferme, fasc. 41, 2; R. Malézieux, Droit rural, p. 34-35; R. Savatier, o.c., p. 19-22; G. Bobin, Exploitation agricole et politique des structures, Parijs, 1969, nr. 166, p. 113-114. R. Malézieux, t.a.p., vermeldt dat in de eerste jaren na de uitvaardiging van de pachtwet 1945, een meer strikte interpretatie werd aangehouden): (a) het grondstuk mag niet groter zijn dan het krachtens art. 809 C.R. vastgesteld departementaal minimum; (b) indien het grondstuk toch kleiner is, dan mag het geen essentieel deel uitmaken van de exploitatie. Essentieel betekent hier dat het grondstuk mede de basis moet vormen voor een landbouwbedrijf, dat autonoom kan werken (autonomie

./.

eigen gebruik verricht wordt is er volgens pachtrechtelijke normen geen landbouwbedrijf voorhanden. Zeer onrechtstreeks heeft dit tot resultaat dat sommige objecten uit de toepassings sfeer van de pachtwet zullen gehouden worden op kwantitatieve grondslagen. Dit zal met name het geval zijn indien de in bedrijf genomen oppervlakte te klein is om aan te kunnen nemen dat er van een echte bedrijfsmatige uitoefening van de landbouw sprake is (34). Het landbouwbedrijf, waarin

---

(33) ./.

culturale). Niet vereist is dat de exploitatie een voldoende inkomensbron zou verschaffen voor de persoon van de pachter. De mogelijkheid wordt tevens opengelaten dat de pachter verschillende percelen afzonderlijk pacht, om daarmee één economisch geheel te vormen; (c) het grondstuk mag zelf geen "corps de ferme" uitmaken. Men spreekt van een "corps de ferme" wanneer de hogergenoemde autonomie voorhanden is. Tevens wordt vereist dat het bedrijf een economische eenheid vormt; daarbij speelt de aanwezigheid van gebouwen een belangrijke, maar toch geen decisieve rol. In de rechtspraak wordt aangenomen (Cass. soc. fr., 24 mei 1956, Jur. Cl. Civ., v° Bail à ferme, fasc. 41, 2, nr. 41) dat een te kleine oppervlakte onvoldoende is om een autonoom bedrijf mogelijk te maken: het oordeel daarover hoort echter tot de feitelijke appreciatiebevoegdheid van de rechter. Zie over de vereiste van de economische eenheid in het Frans agrarisch erfrecht, verder in hoofdstuk IV.

(34) Cfr. H. Closon, Le bail à ferme à bâtons rompus, gestencilde uitg. BVAR, 1973, p. 3, met verwijzing naar de voorbereidende werken van de P.W. 1969, m.n. naar doc. 95/6, Parl. Doc. Kamer, 1965-1966. Zie ook Vred. Limbourg, 2 november 1963, Jur. Liège, 1973-1974, 167-168. Vgl. hetgeen hiervoor werd gesteld m.b.t. de voorwaarden omtrent de kwalificatie 'parcelles' in het Franse pachtrecht.

het pachtobject zal ingeschakeld worden moet een echte onderneming (35) uitmaken, waarvan de producten bestemd zijn voor de markt. Dit betekent geenszins (36) dat de ondernemingsleider-pachter zijn hoofdberoep moet hebben in de landbouw. Wel wordt vereist dat de pachter de verantwoordelijkheid en het risico zou dragen van het bedrijf, waarover hij de leiding heeft (37). Van agrarisch structuurpolitiek standpunt uit beschouwd heeft de vraag of de landbouwactiviteit als hoofd- dan wel als bijkomend beroep wordt uitgeoefend minder rechtstreeks belang. Een andere vraagstelling

---

(35) I. Moreau-Margrève, Législation du bail à ferme et tradition, BVAR, 1973, p. 12 is van mening dat de wetgever beter de term 'entreprise' had gehanteerd i.p.v. 'exploitation'. Zie ook J. Bourgeois, Komt het tot een nieuwe omschrijving van het landbouwbedrijf, uitg. BVAR, 1974, p. 6-7.

(36) Deze vereiste werd in de voorbereidende werken zelfs uitdrukkelijk van de hand gewezen, cfr. Parl. Doc. Senaat, 1964-1965, nr. 295, p. 23 en Parl. Doc. Kamer, 1966-1967, 95/6, p. 15.

(37) Deze voorwaarden worden althans gesteld in hoofde van de verpachter-overnemer van de exploitatie, na opzeg voor eigen gebruik (zie o.m. art. 7, 1° P.W. 1969). Er zijn geen redenen voorhanden in de tekst van de pachtwet om aan te nemen dat deze voorwaarden anders zouden liggen voor de exploitatie door de pachter. Onder de voorwaarden voor de uitoefening van het recht van voorkoop wordt trouwens uitdrukkelijk de persoonlijke exploitatie (of een daarmedekrachtans de wet gelijkgestelde situatie) genoemd (art. 52 P.W. 1969). Over de betekenis van het begrip "zelf exploiteren" zie Buelens en Verhavert, Betekenis en inhoud van "zelf exploiteren" als reden tot opzegging van de pachtovereenkomst in de oude en de nieuwe pachtwet (art. 7, 1° wet van 4 november 1969), R.W., 1970-1971, k. 931 e.v. alsmede de hierboven genoemde bijdrage van I. Moreau-Margrève, p. 8-10.

is daarentegen van veel groter belang, nl. te weten welk het inkomen is dat kan gerealiseerd worden binnen het bedrijf. Dit element - dat een rendabiliteitsvereiste zou uitbreiden - is tot hiertoe irrelevant voor de afbakening van de toepassingssfeer van de pachtwet. Dit heeft verregaande gevolgen op het vlak van de structuren: het heeft met name tot resultaat dat éénzelfde bescherming wordt georganiseerd voor de gevallen, waarin het betrokken bedrijf niet als hoofdactiviteit wordt uitgeoefend, en slechts een klein inkomen verschaft aan een pachter (die zijn hoofdberoep toch buiten de landbouw heeft), als voor de gevallen waarin het bedrijf de hoofdactiviteit uitmaakt van de pachter én tevens de belangrijkste inkomensbron.

54. Dit gebrek aan verfijning in de omschrijving van de toepassingssfeer van de pachtwet stemt tot nadenken. De wetgever heeft zich ten doel gesteld om langs een aantal wegen de uitoefening van de landbouw te beschermen en te stimuleren. Eén van de daartoe aangewende middelen lag - en ligt nog steeds - in de wettelijke reglementering van de pachtovereenkomst, waardoor de indirecte exploitatie van agrarisch onroerend goed werd beschermd, en de prerogatieven van de agrarisch onroerendgoed eigenaar werden ingeperkt. Deze ingreep kaderde in een vernieuwd inzicht omtrent eigendom en uitoefening van eigendomsrecht. I. Moreau-Margrève omschreef dit fenomeen als volgt (38):

"Il s'agit, dit-on, de favoriser le redressement de l'agriculture; au surplus, la philosophie de la propriété est en pleine mutation; conçue à l'origine essentiellement comme la source d'un faisceau de droits, elle devient davantage source de devoirs.

---

(38) Escalade dans les baux à ferme, Ann. Fac. Dr. Liège, 1971, p. 177.

Fort d'une conception rénovée de la propriété, le législateur peut étendre les garanties de stabilité et de liberté d'aménagement propres à stimuler l'investissement et la modernisation des exploitations agricoles en soumettant la reprise du bien par son propriétaire à des motifs dont le juge est chargé d'apprécier le bien-fondé".

De vraag dient thans gesteld te worden of het niet noodzakelijk zou zijn dat de wetgever nu ook aansluiting zou zoeken bij de nieuwe conceptie van het landbouwbedrijf, zoals die gedurende de laatste jaren is gegroeid op belangrijke gebieden van het agrarisch recht. Indien deze weg niet zou ingeslagen worden kan de vraag rijzen in hoeverre er geen onevenwicht wordt gecreëerd tussen de graad van inperking van de eigendomsrechtelijke prerogatieven, aan de ene kant, en de mate waarin de economisch verantwoorde landbouwbedrijvigheid wordt gestimuleerd, aan de andere kant. Voor de gestelde vragen kan hier niet onmiddellijk een antwoord geformuleerd worden, aangezien de elementen voor de beoordeling ervan grotendeels ontbreken. Het antwoord zal wellicht duidelijk worden op het moment dat wij eensdeels klaarheid gezocht hebben i.v.m. het begrip landbouwbedrijf en de modernisering ervan, en anderdeels, een diepere studie hebben gemaakt van de pachtreglementering, voor zover deze van invloed kan zijn voor de opbouw van het agrarisch bedrijf.

## Par. 2. Landbouwbedrijf

55.       Uit het voorgaande volgt reeds dat een der belangrijkste elementen van de pachtovereenkomst bestaat in de noodzaak dat de pachter zou instaan voor het normale onderhoud en de verzorging van het goed met het oog op de teelt. Dit betekent dat hij voor het bedrijven van die landbouw ook het nodige exploitatiekapitaal



zal dienen te verschaffen. Dit leidt ons meteen naar het element 'bedrijf' dat aan pachterszijde aanwezig dient te zijn. De pachter dient de leiding te hebben over de exploitatie en moet het risico van verlies en winst dragen (39). Dit betekent niet dat de pachter zijn hoofdberoep in de landbouw moet vinden: wel is vereist dat de exploitatie bedrijfsmatig gebeurt, d.w.z. dat de produktie bestemd dient te zijn voor de markt(40).

56. Voor wat betreft de uitbatingsvormen van het bedrijf wordt veelal onderscheid gemaakt tussen drie bedrijfstypes: de eigenlijke familiale exploitatie, de exploitatie met familiaal karakter en, tenslotte, de exploitatie met familiale 'taille'. In eerstgenoemd

---

(39) Zie laatstelijk nog Vred. Hannut, 22 januari 1972, Tijd. Vred., 1973, p. 47-49.

(40) Zie het verslag van de commissie voor Justitie en Landbouw van de Senaat, Parl. Doc. Senaat, nr. 295, p. 3; H. Closon, Le bail à ferme, 1970, nr. 9, p. 50-52; R. Eeckloo, Pacht en Voorkoop, nr. 19, p. 55-56; G. Traest, De nieuwe wet op de landpacht, T.P.R., 1969, p. 505, nr. 18; d'Udekem d'Acoz en H. Snick, Pachtrecht, nr. 8, p. 67-68. In Nederland bestaat geen eensgezindheid over de vraag: dient de uitoefening van de landbouw bedrijfsmatig te gebeuren? Ph. A.N. Houwing beantwoordt deze vraag negatief (Pachtwet, Wetgeving grond- en pachtzaken, Jur. Bibl., IVC, p. 142, nr. 49; Aan de grenzen der begrippen hoeve en pacht, De Pacht, 1948, p. 264 e.v.). Dit moet er volgens Houwing niet toe leiden dat iedere overeenkomst betreffende een woning met moestuin pacht zou zijn, daar van geen pacht sprake is indien de woning dominerend element is van de overeenkomst. P. De Haan, o.c., p. 127 e.v., is ervan overtuigd dat sinds de pachtwet 1958 bedrijfsmatige uitoefening vereist is, d.w.z. dat naar zijn mening het economisch oogmerk van de landbouwuitoefening breder dient te zijn dan de voorziening in eigen familiebehoeften.

type wordt het geheel van de noodzakelijke arbeid enkel en alleen door de familie geleverd en wordt de opbrengst in een gemeenschappelijke kas gestort, die beheerd wordt door de familievader. In de exploitatie met familiaal karakter daarentegen wordt occasioneel gesalarieerde arbeid verricht, terwijl een exploitatie met familiale 'taille' een zekere oppervlakte niet overschrijdt (41).

57. Het klassieke Europese landbouwbedrijf wordt familiaal uitgebraat. Dit feitelijk gegeven heeft ook zijn weerslag gehad op de redactie van het Verdrag tot oprichting van de Europese Economische Gemeenschap en op de verdere uitwerking van de sindsdien uitgebouwde Europese Landbouwmarkt. Zo wordt er reeds in het zogenaamde Rapport-Spaak (42), eerste deel, titel I, hofdst. 4, sectie 2, onder b) van uitgegaan dat de structuur van de landbouw verder zal blijven rusten op familiale bedrijfsvormen eerder dan op uitgestrekte exploitaties. In navolging van deze gedachte wordt er in de finale resolutie van de op grond van art. 43 EEG-Verdrag bijeengeroepen conferentie van Stresa (3-12 juli 1958), tevens de nadruk op gelegd, dat de familiale structuren van zeer groot belang zijn. Unaniem spraken de vertegenwoordigers van de lid-Staten zich dan ook uit voor een behoud van dit familiaal karakter en voor het stimuleren van de groei der economische en concurrentiële capaciteit van de familiale landbouwondernemingen (43). Toch is er sinds enige tijd een ontwikkeling merkbaar van de familiale exploitatie in klas-

---

(41) J. Mégret, Le droit rural, p. 59, noot 1.

(42) Intergouvernementeel comité ingesteld door de Conferentie van Messina, Rapport door de delegatieleiders aan de Ministers van Buitenlandse Zaken, Brussel, 21 april 1956, opgenomen bij S. Ventura, o.c., p. 155 e.v.

(43) Pb. EG, nr. 11, 1 augustus 1958.

sieke (44) zin naar een exploitatievorm met familiaal karakter, waarin voor een deel gesalarieerde arbeid wordt verricht. Deze gedachte heeft nu ook definitief weerklink gevonden in de Europese landbouwpolitiek (45) en dienvolgens ook in het Belgisch agrarisch recht, alhoewel in de zestiger jaren op Europees niveau een trend was ontstaan om de vorming van agrarische mammoetbedrijven te stimuleren, in de vorm van "productie-eenheid" en "moderne landbouwbedrijven" (46). Sinds kort werd het begrip 'landbouwbedrijf met ontwikkelingsmogelijkheden' ingevoerd, waarin benevens familiekrachten, ook vreemde werknemers kunnen opgenomen worden (47).

58. Het familiale karakter van de agrarische bedrijfsvorm (48) heeft onvermijdelijk een diepgaande invloed gehad op de uitbouw van de Belgische landbouwreglementering. Direct gevolg ervan is de uitvaardiging van de W. 28 december 1967 betreffende een uitgesteld loon in land- en tuinbouw (49). Deze wet komt tegemoet aan de problemen die ontstaan i.v.m. de ver-

---

(44) H. Corti, Politique agricole et construction de l'Europe, Brussel, 1971, p. 288.

(45) Cfr. H. Corti, t.a.p.

(46) Memorandum over de hervorming van de landbouw, verschenen in het Bull.EG, Supplement, Brussel, 1969, nr.1.

(47) Een symptoom van deze trend tot erkenning van de exploitatie met familiaal karakter vindt men ook in het K.B. 25 februari 1974 tot wijziging van de W. 3 mei 1971 tot bevordering van de sanering van de landbouw en van de tuinbouw (Staatsbl., 2 maart 1974), m.n. in art. 1.

(48) Meer uitvoerig over dit verschijnsel: L. Roppe, Agrarisch recht en gezinsbedrijfsvorm, uitgave BVAR, 1970, 22 p.

(49) Staatsbl., 20 januari 1967. Zie over deze wet: R. Jacobs, Een uitgesteld loon in land- en tuinbouw, R.W., 1967-68, k. 2037-2046;- V. Renier, O.C., p. 229 e.v.

goeding van het (de) op het bedrijf werkend(e) kind (eren) en de verdeling der nalatenschap bij overlijden van het bedrijfshoofd. Dit familiaal karakter heeft echter ook een diepgaande invloed gehad op de uitwerking van de achtereenvolgende Belgische pachtwetten. De bescherming van de pachtwet is inderdaad niet alleen gericht op de persoon die, juridisch beschouwd, in relatie staat tot de eigenaar van de grond. Het pachtcontract, zoals het wettelijk wordt geregeld, is duidelijk afgestemd op de (indirecte) landbouwexploitatie als bedrijfsvorm welke in de praktijk steunt op de actieve medewerking van de familie van de exploitant. In de pachtwet wordt zowel aan pachters- als aan verpachterszijde de bescherming van de agrarische bedrijvigheid uitgebreid tot een welomschreven familiekring. Het zou ons té ver leiden indien hier alle desbetreffende bepalingen van de pachtwet zouden ontleed worden. Het moge volstaan te verwijzen, o.m. naar de regeling in verband met de opzeg, naar de voorwaarden tot toekenning van het recht van voorkoop van de pachter, maar vooral ook naar de regeling van de pachtvernieuwing, zoals voorzien in de W. 4 november 1969 (50). Indien de exploitatie feitelijk overgedragen wordt aan de afstammelingen of aangenomen kinderen van de pachter (of van diens echtgenote), kan dit, mits inachtnaam van de bij de wet voorgeschreven formaliteiten, ook juridisch vertaald worden in een pachtvernieuwing (51) ten voordele van de overnemer. De typische

---

(50) Artt. 35-37 P.W. 1969.

(51) Dat deze juridische vertaling enkel betrekking heeft op een feitelijke wijziging in de leiding van de exploitatie wordt aangetoond door de omstandigheid dat de pachtvernieuwing enkel kan geschieden na pachtoverdracht, niet bij onderpacht. Op te merken valt echter dat beide vormen nog steeds mogelijk zijn, zelfs zonder toestemming van de verpachter, o.m. voor zover de onderpacht of pachtoverdracht  
./.

familiale bedrijfsvorm, welke eigen is aan de land- en tuinbouw, vindt ook nog elders zijn weerslag: man en vrouw worden binnen deze onderneming beschouwd als afzonderlijke, weliswaar tegelijkertijd optredende, maar dan toch zelfstandig handelende personen. Juridische verbintenissen welke door hen beiden worden opgenomen, ontgroeien langzamerhand aan de zuiver burgerrechtelijke sfeer. Een veelbesproken stap in deze richting werd onlangs gezet door het Hof van Cassatie (52). Man en vrouw kunnen beiden optreden als medepachters-exploitanten: kennisgevingen welke krachtens de pachtwet aan ieder van laatstgenoemden dienen te geschieden moeten dan ook én aan de man én aan de vrouw betekend worden, wanneer zij in hogervermelde hoedanigheid optreden. Bepalingen van huwelijksgoederenrecht dienen aldus te wijken voor regels van agrarisch bedrijfsrecht.

---

(51) ./.

gebeurt binnen een bepaalde familiekring. Slechts bij pachtoverdracht kan werkelijke vernieuwing plaatsvinden, waarvan de gevolgen niet onaanzienlijk zijn: met behoud van alle voorwaarden ten voordele van de overnemer(s), gaat namelijk een nieuwe, eerste pachtperiode in op de verjaardag van de ingenottreding van de overdrager, volgend op de kennisgeving. Gezien het feit dat aan de eerste twee pachtperiodes bijzondere voordelen verbonden zijn (zie o.m. art. 8 P.W. 1969), betekent deze instelling een werkelijke stimulans voor de verjonging van de bedrijfshoofden. Louter juridisch gezien maakt deze techniek uitzondering op de regel dat niemand meer rechten kan overdragen dan hijzelf bezit.

(52) Cass., 13 mei 1971, R.W., 1971-1972, k. 517-520, ook verschenen in R.G.E.N., 1974, 21796, met noot en T.v.N., 1972, p. 21-23; zie het commentaar van A. De Bougne, Het cassatiearrest van 13 mei 1971 "Wishfullthinking" inzake huwelijksgoederenrecht tegenover voorkoop als accessorium van pacht, T.v.N., 1974, p. 33-45. Deze rechtspraak werd verdergezet in een arrest van 15 juni 1973, R.W., 1973-1974, k. 1375-1377, met noot A. Lust.

59. Het landbouwbedrijf vormt juridisch geen geheel. De overdracht ervan kan juridisch beschouwd worden niet in één stadium verlopen. Dit geldt zowel voor het eigendoms- als voor het pachtbedrijf (53). De kwantiteit van de elementen dezer operatie zal verschillen al naargelang het concrete geval. De moeilijkheidsgraad verschilt evenredig daarmee. Een paar voorbeelden kunnen dit wellicht illustreren; zij werden enkel geput uit de problematiek van de juridische verhouding tot het in het bedrijf gebruikt agrarisch onroerend goed. Problemen i.v.m. roerende goederen of goederen welke door bestemming onroerend zijn geworden, worden nog terzijde gelaten. Een eerste voorbeeld heeft betrekking op de exploitant van een 3/4 pachtbedrijf. Indien hij het voornemen heeft om zijn bedrijf over te dragen zal hij, voor wat betreft de gepachte goederen, de schriftelijke toestemming van de eigenaar nodig hebben. Deze vereiste valt weg indien de onderpacht of pachtoverdracht gebeurt aan de afstammelingen, aangenomen kinderen van de pachter of aan die van zijn echtgenoot. In dit geval dient de overdracht (of onderpacht) echter betrekking te hebben op het geheel van het gepachte goed (54). Een tweede voorbeeld betreft een exploitant van een 3/4 eigendomsbedrijf die zijn bedrijf wil overdragen. Een tussenliggend perceel dat hij voorheen verpacht had,

---

(53) Eigendomsbedrijf duidt hier op het landbouwbedrijf waarin het overgrote deel van de gebruikte onroerende goederen eigendom zijn van de uitbater. Pachtbedrijf wijst dan op de situatie waarbij dit deel uit gepachte goederen bestaat.

(54) Art. 30 e.v. P.W. 1969. In Frankrijk is toestemming van de verpachter vereist krachtens art. 832 e.v. Code Rural. In Nederland is luidens art. 32 P.W. 1958 schriftelijke toestemming van de verpachter vereist voor onderpacht. Tevens bestaat een instituut dat analoge trekken vertoont met onze pachtvernieuwing, m.n. de pachtoverneming, welke geschied met tussenkomst van de pachtkamer (art. 49 P.W. 1958).

zou, naar de wens van de koper, deel moeten uitmaken van de koop. Hier rijzen problemen in verband met het recht van voorkoop van de pachter van dat perceel. Eventueel zal de eigenaar machtiging kunnen verkrijgen van de vrederechter om dit stuk, vrij van voorkooprecht, te verkopen. In ieder geval vereist dit een procedure voor de rechtbank (55).

Alhoewel het gebrek aan juridische eenheid - eenheid die een overdracht van het bedrijf als economisch geheel mogelijk zou maken (56) - in het Belgisch recht geen uitzonderingen kent, moet evenwel gewezen worden op een evolutie die zich heeft voorgedaan binnen de toepassing van de W. 16 mei 1900 op de kleine nalatenschappen (57). Met betrekking tot de interpretatie van art. 4 van deze

- 
- (55) De rechter verleent deze machtiging slechts indien de eigenaar ernstige redenen heeft om de pachter te weren. Hij doet uitspraak na partijen gehoord of behoorlijk opgeroepen te hebben. Om de ernst van de reden te beoordelen laat hij zich o.m. leiden door de bepalingen van art. 7 van de pachtwet betreffende de opzegredenen van de verpachter. Opgemerkt weze dat deze redenen voor wat deze beoordeling betreft niet limitatief zijn (art. 52 P.W. 1969).
- (56) Over de landbouwexploitaties als economisch geheel en de juridische interpretaties hiervan in het recht van de zes 'oude' EEG-landen, zie Ch. Decombe, Le droit des baux ruraux dans les pays de l'Europe des Six, Parijs, (thesis I.H.E.D.R.E.A.), 1969, p. 322-327.
- (57) Over deze wet, zie: A. Ernst, Régime successoral des petits héritages, Brussel-Parijs, 1900, 268 p.; J. Dezegher, Erfregeling der kleine nalatenschappen, Turnhout, 1951, 291 p.; id., in A.P.R., v° Kleine nalatenschappen; Fr. Kerremans-Maes, Erfregeling van de kleine nalatenschappen, Antwerpen, 1943, 152 p.; E. Van Hove, Wet van 16 mei 1900 op de kleine nalatenschappen, Overname inzake landbouwuitbating, T.v.N., 1948, p. 145-154.

wet (58) zijn er enige moeilijkheden geweest, daar de tekst van genoemd artikel geenszins duidelijkheid verschaft over het bij de wet vereiste object van de overname. Dient dit het woonhuis met meubels te zijn en, wat voor deze uiteenzetting belangrijk is, in het geval van een landbouwexploitatie: dient de overname betrekking te hebben op het gehele bedrijf? D.w.z. woonhuis, gronden en bedrijfsmateriaal inclusief? Ik beperk mij hier tot de overname van de landbouwexploitaties van de 'de cujus' (59). Nadat de rechtsleer aanvankelijk nogal positief stond ten aanzien van een gesplitste overname, ook voor wat betreft de landbouwbedrijven, werd in de rechtspraktijk duidelijk geopteerd voor een andere oplossing. Beginnend met een arrest van het

---

(58) Artikel 4, alinea 1 van deze wet luidt als volgt:  
"Ieder van de erfgenamen in rechtstreekse linie en, bij voorkomend geval, de niet uit den echt gescheiden noch van tafel en bed gescheiden overlevende echtgenoot, zo hij medeëigenaar is, hebben het recht tot overneming, naar schatting, hetzij van de woning, tijdens het overlijden door de de cujus, zijn echtgenoot of een zijner afstammelingen betrokken, benevens de stoffering, hetzij van het huis, de meubelen, de gronden die de bewoner van het huis persoonlijk en voor eigen rekening in gebruik had, het landbouwmateriaal en de dieren voor de bebouwing dienende".

(59) Voor een recent geval in de rechtspraak i.v.m. de overname van de woning en/of de meubels, zie Vred. Maaseik, 2 februari 1973, R.W., 1974-1975, k. 1283-1285.



Hof van Cassatie van 8 maart 1928 (60), won stilaan de interpretatie veld, welke in artikel 4 van genoemde wet geen mogelijkheid tot splitsing van het landbouwbedrijf, zoals het samengesteld was bij het overlijden, zou zien. Naar thans algemeen aangenomen wordt is de overname van het landbouwbedrijf in zijn geheel vereist, tenzij de overname van de onroerende goederen alleen, het geheel kan herstellen (61), bijvoorbeeld omdat voordien reeds de roerende goederen waren overgenomen door dezelfde persoon.

De wetstoepassing streeft dus in de richting van het behoud van het landbouwbedrijf in zijn geheel. Er dient evenwel gelet op de beperkte toepassingsfeer van de wet op de kleine nalatenschappen. Het kadastraal inkomen van de onroerende goederen van de nalatenschap mag een bepaald bedrag immers niet te boven gaan, ongeacht aantal of waarde van roerende goederen. Blijft toch dat deze overnametechniek enige interessante aspecten vertoont, welke wellicht bredere aandacht verdienen.

---

(60) Pas., 1928, I, 105; zie ook Cass., 4 februari 1946, Pas., 1946, I, 72. De rechtsleer na cassatie 1946, is voorstander van dezelfde oplossing: zie o.m. E. Van Hove, o.c., p. 153; - J. Dezegher, o.c., p. 142; - R.P.D.B., v° Successions, nr.2900 e.v.; - M. Grégoire, Petits héritages (1949-1967), Chron. de Jur., J.T., 1972, nrs 18 e.v. Recente lagere rechtspraak gaat eveneens in die richting: Vred. Beringen, 24 juli 1959, R.W., 1959-1960, k. 1516; - Vred. Maaseik, 22 april 1964, R.W., 1965-1966, k. 358; - Vred. Beringen, 23 juli 1965, Jur. Liège, 1966-1967, p. 39; - Vred. Oudenaarde, 25 april 1966, T.v.N., 1966, p. 230.

(61) Dergelijke situatie lag ten grondslag aan het vonnis van Rb. Ieper, 9 april 1948, T.v.N., 1948, p. 156 en van het arrest van het Hof van Cassatie, 3 juni 1948, T.v.N., 1948, p. 155: de roerende goederen waren voordien reeds op een minnelijke manier overgenomen. Zie ook de voorbereidende werken van de wijzigende wet van 20 december 1961, Pas., 1961, p. 893.

De overname heeft met name betrekking op het bedrijf van de 'de cujus': een landbouw-economische norm treedt hier in de plaats van een juridische, d.w.z. eigendoms-, norm. Dit heeft voor gevolg dat de gronden die wel tot de nalatenschap behoren, maar niet door de 'de cujus' zelf en voor eigen rekening in gebruik waren genomen, van de overname worden uitgesloten, krachtens artikel 4 van dezelfde wet. De keuze van deze norm was niet nieuw, want reeds in de wet betreffende de erfrechten van de langstlevende echtgenoot, dd. 20 november 1896, werd het gebruikscriterium boven het eigendoms criterium gesteld (62). Deze wetgeving vormt aldus een echte agrarische bedrijfswetgeving 'avant la lettre'.

Par. 3. Het modern agrarisch bedrijf: het landbouw-  
bedrijf met ontwikkelingsmogelijkheden

1. Communautaire voorgeschiedenis

60. In de aanhef van paragraaf 68 van het Memorandum van de Europese Commissie, inzake de hervorming van de landbouw in de E.E.G. (63), daterend van 1968, wordt duidelijk gesteld dat de hervorming van de agrarische productiestructuur de hoeksteen vormt van de landbouwhervorming: "Een nieuwe productiestructuur is namelijk onontbeerlijk, indien men wil bereiken dat de landbouwers een inkomenspositie en levensomstandigheden kennen, die vergelijkbaar zijn met die van de overige beroepsbevolking van de industriële maatschappij".

---

(62) Staatsbl., 27 november 1896. Deze wet bracht wijziging aan in het burgerlijk wetboek; zie het huidig art. 767, II, § 6, 3° alinea. Ook de terminologie 'persoonlijk en voor eigen rekening bebouwen', werd uit deze wet geput.

(63) Het zgn. Plan Mansholt, o.a. verschenen in Suppl. Bull. EG., 1969, 1 (91 p.), p. 31.

Over deze principiële stellingname was iedereen - d.w.z.: verantwoordelijke instanties en belanghebbenden zelf - het reeds geruime tijd eens (64), maar er heerste veel minder eensgezindheid over het antwoord op de vraag, welk landbouwbedrijf uiteindelijk zou moeten voortspuiten uit die zo geroemde hervorming. Men mag stellen dat de uiteindelijke conceptie daaromtrent, zoals die later werd neergelegd in de moderniseringsrichtlijn van 17 april 1972 (65), berust op een compromis, dat aanvaardbaar kon zijn voor de verantwoordelijke instellingen van de Gemeenschap: de Commissie en - niet in het minst! - de Raad, zowel als voor de belanghebbende middelen (66).

In het vóórnoemde Memorandum van de Commissie werden twee ideale vormen van landbouwbedrijven voorgesteld, waarvan de eerste vorm in zekere zin een ontwikkelingsfase naar de tweede vorm uitmaakte: de productieëenheden (PE) en de moderne landbouwondernemingen (MLO). Beide vormen waren er op gericht om bedrijven op te richten met een zulkdanige grootte dat de meest efficiënte productiemethoden en het meest geschikte gebruik van de productiefactoren zou verzekerd zijn (67). De PE zou geen rechtspersoonlijkheid bezitten en zou gevormd worden, ofwel door één enkel bedrijf, ofwel door een samenwerkingsbesluit van verschillende bedrijfshoofden. De samenwerking zou echter enkel en

---

(64) Aldus G. Olmi en J.H.J. Bourgeois, in hun voormelde bijdrage, o.c., p. 512.

(65) Richtlijn 72/159/Raad EEG. betreffende de modernisering van landbouwbedrijven (Pb. EG., nr. L96, 23 april 1972).

(66) G. Olmi en J.H.J. Bourgeois, t.a.p.

(67) Memorandum, nrs 90-91.

alleen betrekking hebben op een gedeelte van de productieactiviteit van elk van de deelnemers. Deze vorm werd in het memorandum gepropageerd als de meest geschikte vorm voor gebieden met kleine gemengde bedrijven, die hun eigenheid zouden behouden, maar een deel van hun activiteiten zouden samenbrengen, met het oog op een verbetering van de levensomstandigheden (68). DE MLO zou daarentegen gevormd worden door een echte fusie tussen verschillende bedrijven, waarbij een gemeenschappelijke exploitatie zou gevoerd worden voor alle bij de fusie betrokken productieactiviteiten. Al het materiaal, het vee en de uitrusting zou samengebracht worden in één meergezinsbedrijf, dat ook alle gronden van de versmolten bedrijven in gebruik zou hebben. De MLO zou rechtspersoonlijkheid bezitten, en zou daartoe opgericht worden volgens het recht van de betrokken lid-Staat. Er werd zelfs overwogen om een bijzondere Europeesrechtelijke rechtsvorm tot stand te brengen (69). Om een idee te geven van de afmetingen van de MLO's kan vermeld worden dat in het Memorandum werd gesteld dat voor de productietakken met sterke prijschommelingen (varkens, eieren, slachtpluimvee, enz.) één MLO zou moeten gevormd worden uit twee PE's behorende tot verschillende productietakken.

De PE's en de MLO's zijn nooit het stadium van het ontwerp ontgroeid. Toen de Commissie op 5 mei 1970 een aantal voorstellen van richtlijn indiende bij de Raad, in het kader van de landbouwhervorming (70) was

---

(68) Vooropgestelde grootte-eenheden (Memorandum, nr. 90):  
akkerbouw: 80-120 ha; melkproductie: 40 à 60  
koeien; vleesproductie: 150 à 200 runderen; kuiken-  
mesterij: 100.000 dieren; eierproductie: 10.000  
legkippen; productie van mestvarkens: 450 à 600  
dieren.

(69) Nr. 93 van het genoemde Memorandum.

(70) Pb. EG., nr. C70, 12 juni 1970.

zij reeds afgestapt van het idee der PE's en MLO's, naar het streefdoel 'agrarisch ontwikkelingsbedrijf'. Het bedrijfshoofd van zo'n bedrijf moest voldoen aan een aantal voorwaarden: a) beschikken over voldoende vakbekwaamheid; b) een boekhouding bijhouden; c) een ontwikkelingsplan opstellen. Alhoewel de Commissie in dit voorstel reeds het idee van de mammoetbedrijven had laten varen, stelde zij niettemin voorop dat het ontwikkelingsplan van het agrarisch ontwikkelingsbedrijf moest leiden tot een brutoproduct tussen de 10.000 en 12.500 reken-eenheden per volwaardige arbeidskracht, onder bevredigende arbeidsvoorwaarden en met een maximum arbeidsduur van 2.300 uur per jaar. Ook dit voorstel kende niet het verwachte succes: voor de meeste belanghebbenden leek het allemaal nogal duister en specialisten terzake waren van mening dat in de meest ongunstige gebieden van de Gemeenschap geen enkel bedrijf zou kunnen gevonden worden dat aan de gestelde voorwaarden beantwoordde (71). Ook het Economisch en Sociaal Comité (72) was van oordeel dat de vooropgestelde resultaten i.v.m. het 'gereduceerde brutoproduct' nogal aan de hoge kant lagen.

62. Tot slot van rekening, werd een consensus bereikt over de notie 'bedrijf met ontwikkelingsmogelijkheden', dat gekoppeld werd aan minder strenge en meer algemeen geformuleerde voorwaarden. Zij werd neergelegd in de richtlijn 72/159/EEG van de Raad van 17 april 1972 be-

---

(71) Vgl. de bijdrage van G. Olmi en J.H.J. Bourgeois, o.c., p. 512.

(72) Zie het advies van het Economisch en Sociaal Comité vastgesteld tijdens de 94<sup>e</sup> zitting, op 24 en 25 maart 1971 te Brussel, Pb. EG., nr. C60, 14 juni 1971.

treffende de modernisering van landbouwbedrijven (73). Eén der bijzonderste verschillen met het voorgaande voorstel bestond erin dat het inkomen, dat moest bereikt worden na voltooiing van het ontwikkelingsplan, niet meer uitgedrukt werd in een forfaitair bedrag, maar wél als een vergelijkbaar inkomen. Een vergelijkbaar inkomen betekent dat het kan vergeleken worden met het arbeidsinkomen dat verkregen wordt in niet-agrarische werkzaamheden van het gebied waarin het landbouwbedrijf gelegen is. Bovendien dient dit arbeidsinkomen slechts gerealiseerd te worden voor één of twee volwaardige arbeidskrachten, al naargelang het door de lid-Staat vastgestelde minimumaantal (74).

Om aan de kwalificatie 'landbouwbedrijf met ontwikkelingsmogelijkheden' te voldoen dienen twee reeksen voorwaarden vervuld te worden. Een eerste reeks heeft betrekking op het bedrijfshoofd, een tweede reeks betreft het arbeidsinkomen.

Het bedrijfshoofd moet de landbouw als hoofdberoep uitoefenen, beschikken over voldoende vakbekwaamheid, een boekhouding bijhouden en een ontwikkelingsplan opstellen, dat aan bepaalde voorwaarden beantwoordt. Het arbeidsinkomen moet, ofwel lager zijn dan het in het ontwikkelingsplan vooropgestelde inkomen, ofwel zodanig gestructureerd zijn dat het vergelijkbaar arbeidsinkomen in gevaar gebracht wordt; dit betekent dat een bedrijf reeds het niveau 'ontwikkelingsbedrijf'

---

(73) Pb. EG., nr. L96, 23 april 1972.

(74) Cfr. art. 4 van de moderniseringsrichtlijn.

heeft bereikt maar dat er omwille van de interne of externe opbouw ervan reden bestaat om aan te nemen dat het vergelijkbaar arbeidsinkomen niet kan behouden blijven. Aan deze richtlijn werd in België uitvoering gegeven door het voornoemde K.B. 21 juni 1974 betreffende de modernisering van landbouwbedrijven (75).

## 2. Landbouwbedrijf met ontwikkelingsmogelijkheden

63. Vooraleer in te gaan op de voorwaarden welke in het Belgisch recht, ter uitvoering van de moderniseringsrichtlijn, worden gesteld om aan de kwalificatie 'landbouwbedrijf met ontwikkelingsmogelijkheden' te voldoen,

---

(75) De omschrijving van het begrip 'ontwikkelingsbedrijf' naar Belgisch recht beantwoordt aan de minst strenge voorwaarden, welke toelaatbaar waren volgens de richtlijn van 17 april 1972 betreffende de modernisering van de landbouwbedrijven. Het minimaal karakter van deze omschrijving, blijkt o.m. uit art. 1, 2° van het K.B., waarin bepaald wordt dat het aandeel van het inkomen uit het landbouwbedrijf 50% of meer moet bedragen in verhouding tot het totale inkomen van het bedrijfs-hoofd en dat de arbeidsduur voor werkzaamheden buiten het bedrijf minder dan de helft van de totale arbeidsduur van het bedrijfshoofd uitmaakt (vergeleken met art. 3, 1 van de moderniseringsrichtlijn, waarin deze voorwaarden als minimum-voorwaarden worden aangeduid). Het blijkt ook uit art. 5, 1° alinea K.B., waarin bepaald wordt dat het vergelijkbaar arbeidsinkomen ten minste voor één volwaardige arbeidskracht (VAK) moet bereikt worden (in vergelijking met art. 4, moderniseringsrichtlijn, waarin gesteld werd dat deze voorwaarde moest vervuld worden in hoofde van één of twee VAK). In dit verband kan er nog op gewezen worden dat de Minister van Landbouw krachtens art. 9, laatste lid, een maximum aantal VAK kon vaststellen per bedrijf, als grens voor het verlenen van steun. Deze grens werd bij M.B. 21 juni 1974 vastgesteld op 12 VAK.

is het nodig dat melding wordt gemaakt van een drietal begripsbepalingen, die krachtens art. 1, K.B. 21 juni 1974 gelden voor de toepassing van het besluit.

Er is vooreerst het begrip "landbouwer of tuinder" waaronder moet verstaan worden: de natuurlijke persoon of rechtspersoon die een landbouw-, een tuinbouw of een viskweekbedrijf uitbaat en die activiteit als hoofdberoep uitoefent. Daar er geen aanleiding bestaat om aan te nemen dat het toepassingsgebied van het genoemd koninklijk besluit zou verschillen van de E.G.-richtlijn, kan gesteld worden dat het begrip "landbouw" hier gewoon verwijst naar het toepassingsgebied van titel II van het tweede deel van het EEG-Verdrag; in de richtlijn zelf is er immers geen enkele aanwijzing voorhanden die zou moeten leiden tot een meer beperkt of een uitgebreider toepassingsgebied (76). Wél dient er rekening gehouden te worden met het feit dat de moderniseringsrichtlijn enkel betrekking heeft op het productiestadium, d.i. het stadium van de primaire voortbrenging en teelt van agrarische producten, en niet op de commercialisatie en de distributie van deze producten, die in algemene regel buiten de genoemde structuurreglementering vallen (77).

---

(76) Dit is de mening van G. Olmi en J.H.J. Bourgeois, o.c., p. 513; zij maken wel uitzondering voor het toepassingsgebied van de Vo. 2141/71 Raad EEG (Pb. EG., nr. L236, 27 oktober 1970) betreffende de structuurpolitiek in de visserijsector. Er weze bovendien opgemerkt dat de bosbouw niet voorkomt in de lijst genoemd in art. 38 EEG-Verdrag (Bijlage II van het Verdrag) zodat de hier bedoelde activiteiten overeenstemmen met het hogeromschreven begrip landbouw in de ruime zin.

(77) G. Olmi en J.H.J. Bourgeois, t.a.p.



De voldoende professionele kwalificatie kan op twee manieren worden aangetoond: ofwel door het bezit van een landbouwstudiegetuigschrift, ofwel door een voldoende beroepservaring. De precieze voorwaarden werden omschreven in een M.B. 21 juni 1974 (78). De vakbekwaamheid kan aangetoond worden, primo door voorlegging van een diploma van hoger middelbaar landbouwonderwijs, hoger technisch of universitair landbouwonderwijs; secundo, door middel van een diploma van hoger middelbaar onderwijs, van hoger technisch of universitair niet landbouwgericht onderwijs, en van lager middelbaar landbouwonderwijs, voor zover de drager van één dezer diploma's zich toegelegd heeft op de landbouw-, tuinbouw- of visproductie gedurende tenminste twee jaar; tertio, door een ervaring van minimum drie jaar in de genoemde sectoren op voorwaarde dat de betrokkene met vrucht een naschoolse landbouwleergang heeft gevolgd; en tenslotte, quarto, door een ervaring van minimum vijf jaar in dezelfde sectoren (79).

- 
- (78) Niet in het Staatsblad gepubliceerd; naar verluidt gebeurde dit om politieke redenen (in sommige kringen was men van oordeel dat publiciteit omtrent de subsidiëringnormen van het Ministerie van Landbouw een invloed kon uitoefenen op de houding van andere ministeries). Dit betekent dat de regering van oordeel was dat de algemeenheid van de burgers geen belang had bij het besluit, maar bovendien dat de openbaarheid van dit besluit geen algemeen nut had, aangezien zelfs geen bekendmaking bij uittreksel heeft plaatsgevonden, en er evenmin een eenvoudige vermelding is verschenen in het Belgisch Staatsblad (zie hieromtrent: A. Mast, Overzicht van het Belgisch Grondwettelijk Recht, Gent-Leuven, 1972, nr. 183). Over de juistheid van dit oordeel meer bepaald i.v.m. de legaliteit ervan, kan wel enige twijfel rijzen daar in dit besluit verschillende bepalingen voorkomen welke een algemene draagwijdte hebben op het vlak van de personen die in aanmerking kunnen komen voor steunverlening (zie o.m. art. 4 en 6). Er bestaat bijgevolg een redelijke kans dat de rechtbanken dit besluit in voorkomend geval onverbindend zouden verklaren, in het kader van de legaliteitscontrole die zij kunnen uitoefenen t.a.v. genoemde handelingen (vgl. het recente arrest van ./).

Verder is er het begrip "de natuurlijke persoon, landbouwer of tuinder in hoofdberoep", dat verwijst naar de natuurlijke persoon die zelf het landbouw-, tuinbouw- of viskweekbedrijf uitbaat, uit zijn bedrijf een inkomen verwerft dat 50% of meer bedraagt van zijn globaal inkomen en aan werkzaamheden buiten het bedrijf minder dan 50% van zijn totale arbeidsduur besteedt.

Tenslotte wordt in het K.B. nog bepaald wat dient verstaan te worden onder "de rechtspersoon, landbouwer of tuinder in hoofdberoep": het is de rechtspersoon waarvan de statuten de uitbating van een landbouw-, tuinbouw- of viskweekbedrijf voortgebrachte producten tot voorwerp hebben.

Naast deze begripsbepalingen, heeft ook art. 2 van het besluit een algemene betekenis voor de verdere bepalingen van het K.B. Ter uitvoering van art. 2, 1 b van de moderniseringsrichtlijn, werd - m.i. voor de eerste maal in een maatregel van Belgisch agrarisch

---

(78) ./

de Raad van State van 10 juli 1974, nr. 16.579, betreffende een M.B. dat betrekking had op een hele categorie van in dezelfde omstandigheden verkerende burgers (geneesheren) en dat volgens de Raad in zijn geheel moest bekendgemaakt worden in het Staatsblad).

(79) In dit verband kan erop gewezen worden dat er ook reeds uitvoering werd gegeven aan de richtlijn 161/72 Raad EEG betreffende de sociaal-economische voorlichting en de scholing van de personen die in de landbouw werkzaam zijn, nl. bij K.B. 23 augustus 1974 betreffende de scholing van de personen die in de landbouw werkzaam zijn (Staatsbl., 4 september 1974) gewijzigd bij K.B. 12 januari 1975 (Staatsbl., 7 februari 1975). In uitvoering van het eerstgenoemde besluit werd het M.B. 23 augustus 1974 (Staatsbl., 4 september 1974) uitgevaardigd.

recht - de vereiste ingevoerd van de voldoende vakbekwaamheid. Deze vakbekwaamheid dient vervuld te zijn in hoofde van de landbouwer of tuinder zelf, indien het een fysisch persoon betreft, en in hoofde van de verantwoordelijke persoon, indien het een rechtspersoon betreft (80). De bepaling van art. 2 houdt een onrechtstreekse maatregel van agrarisch vestigingsrecht in, welke vergelijkbaar is met de normen die gelden inzake vestigingsrecht voor kleine en middelgrote handels- en nijverheidsondernemingen (W. 15 december 1970, met uitvoeringsbesluiten). Deze vestigingsmaatregel is indirect van aard, omdat hij niet algemeen geldend is t.a.v. de vestiging van land- en tuinbouwbedrijven, maar enkel van toepassing is voor wat het financieel aanmoedigingsstelsel voor de vorming van moderne landbouwbedrijven betreft. M.i. mag de draagwijdte en de betekenis van deze bepaling echter niet onderschat worden.

---

(80) Verantwoordelijke persoon: in het K.B. worden er geen aanduidingen verschaft over de inhoud van dit begrip. Het lijkt echter logisch dat aangenomen wordt dat als verantwoordelijke persoon van een rechtspersoon-landbouwer moet aanzien worden, het orgaan van de vennootschap dat instaat voor de eigenlijke exploitatie van het agrarisch bedrijf. Men lette er op dat in art. 18, laatste lid van het K.B. een meer beperkte voorwaarde wordt gesteld t.a.v. de vakbekwame personen, dan diegene, waarvan sprake in art. 2. Luidens art. 18 komen immers enkel die personen in aanmerking voor de steunmaatregelen bij de in art. 16 genoemde investeringen, welke ofwel land- of tuinbouwerskind zijn met voldoende beroepservaring, ofwel houder zijn van een landbouwstudiegetuigschrift, dat voldoende wordt geacht door de Minister van Landbouw. In artikel 2, daarentegen, wordt enkel vereist dat men zijn voldoende vakbekwaamheid aantoot door een voldoende beroepservaring (ongeacht de afkomst) of door middel van een landbouwstudiegetuigschrift.

64. De eigenlijke voorwaarden om in aanmerking te komen als 'landbouwbedrijf met ontwikkelingsmogelijkheden', zijn niet verschillend van de door de moderniseringsrichtlijn gestelde vereisten: het bedrijfshoofd moet vooreerst voldoen aan de volgende vier voorwaarden:

(i) de landbouw als hoofdberoep uitoefenen. Deze vereiste ligt vervat in artikel 1, 1° van het besluit. Daarin wordt namelijk bepaald dat onder land- of tuinbouwer in de zin van het besluit moet verstaan worden, de natuurlijke persoon of rechtspersoon die een landbouw-, tuinbouw- of viskweekbedrijf uitbaat als hoofdberoep.

(ii) de voldoende vakbekwaamheid bezitten. Dit blijkt met zoveel woorden uit artikel 2, voornoemd.

(iii) een boekhouding bijhouden. Dit ligt vervat in artikel 3, laatste alinea, waar bepaald wordt dat de land- of tuinbouwer er zich toe verbindt om een boekhouding te houden overeenkomstig de bepalingen, welke vastgesteld worden door de Minister van Landbouw (81).

(iv) een ontwikkelingsplan opstellen. Dit plan moet beantwoorden aan de volgende criteria:

- het te moderniseren bedrijf moet, door voleinding van het plan, in staat gesteld worden om tenminste een vergelijkbaar arbeidsinkomen te bereiken. Men spreekt van een vergelijkbaar arbeidsinkomen, indien het inkomen vergelijkbaar is met het gemiddeld bruto-loon van niet-agrarische werknemers in hetzelfde gebied. Daar dit vergelijkingspunt uiteraard flexibel is, wordt telkenjare het in aanmerking te nemen vergelijkbaar arbeidsinkomen (VAI) bepaald door de Minister van Landbouw (82).

---

(81) Uitvoering van art. 11 van de moderniseringsrichtlijn.

(82) Het VAI voor 1974 werd vastgesteld bij M.B. 21 juni (niet in het Staatsblad gepubliceerd). In art. 5, 2° lid, wordt het volgende bepaald i.v.m. de ./.

- Bij voltooiing van het plan moet dit arbeidsinkomen minstens door één volwaardige arbeidskracht worden verwezenlijkt (VAK), met een maximale arbeidsduur van 2.300 jaaruren (83).

- Het te bereiken eindinkomen mag slechts in zeer beperkte mate gebaseerd zijn op niet-agrarische inkomsten. Slechts in de mate dat het vooropgestelde eindinkomen het VAI van één VAK overschrijdt, mag het samengesteld zijn uit inkomsten uit niet-agrarische werkzaamheden. Ook in dit geval is er een grens bepaald: de inkomsten uit niet-agrarische werkzaamheden mogen 20% van het VAI niet overschrijden.

- De doelstellingen van het ontwikkelingsplan moeten binnen een periode van zes jaar verwezenlijkt zijn (84).

Naast de voorwaarden waaraan het bedrijfshoofd moet voldoen zijn er ook nog een tweetal vereisten welke betrekking hebben op het actueel arbeidsinkomen - d.i. het inkomen dat bereikt wordt vóór de aanvang van het ontwikkelingsplan. Dit inkomen moet, ofwel, lager zijn

---

(82) ./.

in aanmerking te nemen lasten: "Bij de berekening van het tegenover het vergelijkbaar arbeidsinkomen te stellen arbeidsinkomen dient men bij de bepaling van de lasten rekening te houden met de vergoeding van het in het bedrijf geïnvesteerde kapitaal. Deze vergoeding dient op de volgende wijze berekend:

- grondkapitaal: de krachtens de wet van 4 november 1969 tot beperking van de pachtprijzen vastgestelde pachtprijzen;  
- ander kapitaal: het jaarlijks gemiddeld rendementspercentage van de algemene Belgische effecten". Voor 1974 bedroeg het genoemd rendementspercentage 6% (art. 2, zelfde M.B.).

(83) Dit komt overeen met een werkweek van  $\pm$  44 uren.

(84) Omwille van deze spreiding wordt in het K.B. voorzien dat er een groeiindex wordt toegepast op het VAI (art. 6); deze index bedroeg 4% voor 1974. Zie art. 2 van het genoemd M.B.

dan het hierboven vermelde eindinkomen, ofwel, zodanig gestructureerd zijn, dat de handhaving van het inkomen op het niveau van het eindinkomen in gevaar wordt gebracht.

65. De invoering van het begrip 'landbouwbedrijf met ontwikkelingsmogelijkheden', op grond van de moderniseringsrichtlijn, heeft op de eerste plaats een communautaire betekenis. De creatie van dit begrip in het communautair recht heeft nl. als belangrijkste resultaat dat in de verschillende lid-Staten van de Europese Economische Gemeenschap aan bedrijven met een vergelijkbare ontwikkelingsgraad volgens communautaire criteria steun wordt verleend.

Ook voor het Belgisch agrarisch recht is de omschrijving van het agrarisch ontwikkelingsbedrijf niet zonder belang. Uit de selectiviteit van het steunregime van het K.B. 21 juni 1974 vloeit namelijk voort dat de steunmaatregelen voor de investeringen werden gekoppeld aan de ontwikkelingsgraad van de resp. landbouwbedrijven: al naargelang de graad van ontwikkeling zal de toegekende steun op lange of op korte termijn worden verleend en zal de financiële draagwijdte ervan groter of kleiner zijn. Uit het moderniseringsbesluit van 21 juni 1974 komen er met name drie types van landbouwbedrijven naar voor:

1) bedrijven die niet voor ontwikkeling in aanmerking komen: hun investeringen worden slechts op korte termijn ondersteund. Uiteindelijk is deze categorie bestemd om te verdwijnen, mede dank zij de saneringsregeling voor land- en tuinbouw.

2) bedrijven met ontwikkelingsmogelijkheden (85): de investeringen van deze bedrijven worden intensief

---

(85) Inclusief de bedrijven die het vergelijkbaar arbeidsinkomen reeds hebben bereikt maar het risico lopen om dit te verliezen omwille van de (slechte) structuur van het bedrijf zelf.

gesteund gedurende een bepaalde termijn. Het resultaat van deze ontwikkeling moet zijn dat op deze bedrijven een vergelijkbaar arbeidsinkomen wordt gerealiseerd (of behouden blijft).

3) ontwikkelde bedrijven, d.w.z. bedrijven die het vergelijkbaar arbeidsinkomen reeds realiseren: zij worden slechts in beperkte mate, maar voor onbeperkte tijd gesteund.

De draagwijdte van dit onderscheid in drie type-bedrijven blijft echter vooralsnog beperkt tot dit agrarisch financieringsrecht. Zelfs binnen deze financiële sector wordt de betekenis ervan begrensd door het actieterrein van de overheid bij agrarische investeringen. De tussenkomsten van de private ondernemingen worden evenwel onrechtstreeks beïnvloed door de bepalingen van het K.B. 21 juni 1974, dat het kaderbesluit vormt voor de subsidiëring door de overheid van agrarische investeringen, welke gericht zijn op de modernisering van de landbouwbedrijven.

### 3. Een selectieve steunregeling voor de modernisering van landbouwbedrijven

66. Zoals reeds eerder werd gesteld, voert het K.B. 21 juni 1974 betreffende de modernisering van landbouwbedrijven (86) een selectieve steunregeling in. Dit stelsel werd uitgewerkt in uitvoering van richtlijn 72/159/Raad EEG van 17 april 1972 betreffende de modernisering van landbouwbedrijven (87), meer bepaald van artikel 1 van deze richtlijn:

"Ten einde de structurele voorwaarden te scheppen voor een merkbare verbetering van het inkomen en van de arbeids- en productieomstandigheden in de

---

(86) Staatsbl., 29 juni 1974.

(87) Pb. EG., nr. L96, 23 april 1972.

landbouw, voeren de lid-Staten een selectieve regeling in ter aanmoediging van landbouwbedrijven met ontwikkelingsmogelijkheden, welke erop gericht is hun activiteiten en hun ontwikkeling onder rationele voorwaarden te bevorderen".

Eén der bijzonderste elementen van het selectief karakter van dit steunregelingsstelsel, nl. de definitie van het begrip 'landbouwbedrijf met ontwikkelingsmogelijkheden', werd hiervoor reeds ontleed. Thans wordt aandacht besteed aan de verschillende categorieën van steun, die aangeduid worden in het genoemd K.B., alsmede aan de bestemming ervan.

Er weze opgemerkt dat het K.B., luidens art. 24 ervan, in werking trad op 1 juli 1974. Een ministerieel uitvoeringsbesluit (88) van dezelfde datum trad in werking op hetzelfde tijdstip.

In het koninklijk besluit worden vier hoofdcategorieën van steun onderscheiden:

- stelsel van aanmoediging aan investeringen in bedrijven met ontwikkelingsmogelijkheden;
- stelsel van nationale aanmoediging aan investeringen;
- nationale maatregelen ten gunste van de installatie, de huisvesting en de strijd tegen de besmettelijke veeziekten;
- startpremie aan erkende groeperingen.

De vierde hoofdcategorie (startpremie aan erkende groeperingen) wordt hier verder buiten beschouwing gelaten. Deze vorm van steun heeft immers geen rechtstreekse betrekking op het houden of het verwerven van

---

(88) Cfr. art. 25 van het besluit. Zie dienaangaande de bedenkingen in voetnoot (78).



de productiefactor 'grondkapitaal'. Het werkingsvlak van deze steun wordt in artikel 19, § 1 van het koninklijk besluit als volgt geformuleerd: "Er wordt aan erkende groeperingen die tot doel hebben de onderlinge bedrijfsverzorging, een rationeler gemeenschappelijk gebruik van landbouwwerktuigen of een gezamenlijke exploitatie, een startpremie verleend. De startpremie is bestemd om bij te dragen in de kosten van beheer van die groeperingen en is afhankelijk van het aantal leden en van de gezamenlijke verrichte activiteit" (89).

Tussen de drie andere hoofdcategorieën bestaat er een belangrijk onderscheid in de wijze van financiering. Enkel maatregelen die ressorteren onder categorie één (aanmoediging van investeringen in bedrijven met ontwikkelingsmogelijkheden) komen in aanmerking voor communautaire financiering door het Europees Oriëntatie- en Garantiefonds, afdeling Oriëntatie (90).

### 3.1. Stelsel van aanmoediging aan investeringen in bedrijven met ontwikkelingsmogelijkheden

67. Deze hoofdcategorie wordt verder onderverdeeld in vier soorten maatregelen: a) communautaire steun;

---

(89) Ook federaties van groeperingen kunnen genieten van een startpremie, zonder dat dit aanleiding mag geven tot het verkrijgen van een dubbel voordeel (art. 19, § 2 K.B.).

(90) Zie art. 19 Rl. 72/159 en art. 3 K.B. 21 juni 1974. Dit belet niet dat de andere steuncategorieën conform zijn met de richtlijn betreffende de modernisering van landbouwbedrijven.

b) nationale steun; c) modernisering van bedrijven in het kader van ruilverkavelingswerkzaamheden; d) oriëntatiepremie voor de productie van rund- en schapevlees. Al de genoemde maatregelen hebben als gemeenschappelijk kenmerk dat zij enkel en alleen kunnen bestemd zijn voor bedrijven met ontwikkelingsmogelijkheden. De betekenis van dit begrip werd hoger toegelicht. Hieronder worden enkel de eerste drie deelcategorieën besproken, daar de vierde soort maatregelen buiten het bestek van dit exposé valt.

a) communautaire steun

68. Het bijvoeglijk naamwoord 'communautair', dat in het koninklijk besluit aan deze vorm van steun wordt verleend, is in bepaalde opzichten misleidend. Het kan immers hoegenaamd niet wijzen op een verschil in wijze van financiering, want niet alleen deze vorm van steun, maar ook de categorieën b) en c) komen voor financiering met communautaire gelden in aanmerking (91). Waarom dan de benaming 'communautair'? De structuur van de basisrichtlijn kan bij de beantwoording van deze vraag heel wat opklaren. In deze richtlijn worden er nl. een reeks maatregelen opgesomd, welke in hoofddorde bestemd zijn om de uitvoering van het ontwikkelingsplan van het betrokken bedrijf mogelijk te maken (men leze vooral art. 8); daarnaast zijn er een aantal maatregelen, welke in subsidiaire orde bestemd zijn om hetzelfde doel te verwezenlijken: de maatregelen in het kader van de ruilverkavelingswerkzaamheden en de oriëntatiepremies voor de productie van rund- en schapevlees (resp. art. 13 en art. 10).

---

(91) Men leze hiervoor art. 13, 2 en art. 19, 1 van de richtlijn.

Naast dit pakket maatregelen, wordt in de richtlijn ook een regeling voorzien voor de maatregelen, die door de lid-Staten worden genomen ter aanvulling van de maatregelen, welke hiervoor worden opgesomd. Deze aanvullende steunmaatregelen zijn onder bepaalde voorwaarden toegelaten (art. 14 van de richtlijn) mits zij goedgekend worden overeenkomstig de verdragsbepalingen betreffende de steunmaatregelen van de staten: de artikelen 92 en 94 van het EEG-Verdrag.

Indien men nu aan de éne kant de maatregelen beschouwt welke in hoofddoel bestemd zijn voor de uitvoering van het ontwikkelingsplan, en aan de andere kant, de aanvullende nationale steunmaatregelen, dan kan men stellen dat de eerstgenoemde een communautair karakter dragen en dat de in tweede instantie genoemde maatregelen een nationaal karakter dragen. De eerste kunnen immers aanzien worden als de maatregelen die in de communautaire richtlijn zelf worden voorzien; de tweede zijn slechts facultatief beschikbaar, volgens het initiatief van de betrokken lid-Staat (binnen de grenzen, evenwel, van art. 14 van de richtlijn).

69. In grote lijnen geschetst, moet de landbouwer voldoen aan twee vereisten, om in aanmerking te komen voor het verlenen van communautaire steun (art. 7 jo art. 8 K.B.):

- hij moet een ontwikkelingsplan opgesteld hebben, dat goedgekeurd werd door de bevoegde ministeriële diensten, en

- hij moet een lening aanvragen bij een kredietinstelling, welke erkend werd op grond van artikel 6 W. 15 februari 1961 houdende oprichting van een landbouwinvesteringsfonds (92).

---

(92) Voor de eigenlijke investeringen is een min. en max. grens vastgesteld door de Minister van Landbouw, op grond van art. 9 van het K.B., bij besluit van 21 juni 1974, voornoemd.

De doelstelling van de communautaire maatregelen bestaat in de verwezenlijking van het ontwikkelingsplan van het bedrijf, dat moet leiden tot het bereiken van het moderniseringsdoel. Deze maatregelen kunnen, luidens artikel 8 K.B. 21 juni 1974, drieërlei vorm aannemen: (i) het prioritair ter beschikking stellen van gronden die onder de voorwaarden van de wet van 3 mei 1971 tot bevordering van de sanering van de landbouw en van de tuinbouw zijn vrijgekomen (cfr. infra);

(ii) de steun voorzien in de W. 15 februari 1961 betreffende het L.I.F., in de vorm van rentetoeslag voor de voor de uitvoering van het ontwikkelingsplan noodzakelijke investeringen. Op grond van een uitdrukkelijke verbodsbeschikking in de richtlijn (93) wordt in artikel 8, 1° alinea, 2° evenwel bepaald dat deze modaliteit van steunverlening niet toegelaten is voor de uitgaven i.v.m. de aankoop van grond, of van levende varkens, levend pluimvee en mestkalveren (94).

(iii) de waarborg voorzien bij dezelfde W.15 februari 1961.

---

(93) Art. 8, 1, b van de richtlijn.

(94) Over de verantwoording van dit verbod t.a.v. de aankoop van grond, wordt hierna uitgeweid. T.a.v. andere verboden steunvormen, leze men overwegingen 12 en 13 van de richtlijn betreffende de modernisering van de landbouwbedrijven. Er weze bovendien vermeld dat het koninklijk besluit, in uitvoering van deze richtlijn, ook bepaalt dat de communautaire steun in de vorm van een rentetoeslag voor de aankoop van levend vee, alleen de eerste verwerving mag betreffen, waarin het ontwikkelingsplan voorziet.

T.a.v. de rentetoeslag wordt in art. 9 van het koninklijk besluit een aantal bijzondere voorwaarden opgesomd. De belangrijkste hiervan is wel dat de rentetoeslag slechts betrekking mag hebben op dat gedeelte van de lening, dat ligt onder de twee miljoen B.F. per VAK (95). De rentetoeslag zelf bedraagt 5% met dien verstande dat de resterende rentelast voor de begunstigde minimum 3% moet blijven bedragen.

b) nationale steun

70. De vormen van nationale steun, die in artikel 10 van het koninklijk besluit worden voorzien, hebben een aanvullend karakter. Dit blijkt niet alleen uit de bijkomende aard van de maatregelen, maar ook - en vooral - uit de toepassingsvoorwaarde ervan: deze steun mag slechts toegekend worden aan de land- of tuinbouwer die geniet van de communautaire steun. Hij zal dus aan alle voorwaarden welke dienaangaande werden gesteld, moeten beantwoorden.

In artikel 10 worden twee categorieën van investeringen onderscheiden; beide categorieën hebben niet dezelfde reglementeringsbasis in de richtlijn. De eerste categorie is gesteund op een uitdrukkelijke toelating in de richtlijn, terwijl de tweede categorie berust op het feit dat voor deze vormen van steun in de richtlijn noch een uitdrukkelijke toelating, noch een uitdrukkelijk verbod voorkomt. Niettemin kan gesteld worden dat

---

(95) Indien de communautaire steun verleend wordt t.a.v. een bedrijf, waarvan het inkomen een zulkdanige structuur heeft dat de handhaving ervan op éénzelfde niveau bedreigd wordt, dan mag de voorziene rentetoeslag slechts toepassing hebben op 80% van de lening, waarvan sprake in artikel 9 van het koninklijk besluit.

de tweede steuncategorie in zekere mate indruist tegen de ontstaansfilosofie van de richtlijn. Deze strijdigheid wordt verder toegelicht.

#### Eerste categorie

71. Indien de investering, in het kader van de uitvoering van het ontwikkelingsplan, betrekking heeft op de bouw van bedrijfsgebouwen, de verplaatsing van bedrijfsgebouwen om redenen van openbaar nut, grondverbeteringen, kunnen rentetoeslagen en borgstellingen verleend worden voor het gedeelte van de lening dat twee miljoen per VAK overtreft. Zoals men weet, is het bedrag van twee miljoen/VAK de grens voor de rentetoeslagverlening als communautaire steun (art. 8 jo art. 9) (96).

Deze eerste categorie van nationale steun, vindt haar grondslag in artikel 14 van de richtlijn, waar de steunverlening voor de genoemde investeringen uitdrukkelijk wordt toegelaten.

#### Tweede categorie

72. Deze categorie omvat de steun voor de aankoop van grond. Zoals reeds werd vermeld, kan de communautaire steun, onder de vorm van een rentetoeslag geen betrekking hebben op de aankoop van grond. Hierdoor wordt nog ruimte gelaten voor het verlenen van borgstellingen (als communautaire vorm van steun). Daar er echter in

---

(96) Deze rentetoeslag en deze borgstelling zijn dezelfde als diegene welke voorkomen in art. 8, 2° en 3° van het K.B.; zij worden toegekend onder de voorwaarden van art. 9, met uitzondering van het eerste lid van dit artikel (grens van twee miljoen/VAK).

artikel 14, dat betrekking heeft op de verboden vormen van (aanvullende) nationale steun, geen verbodsbepaling voorkomt i.v.m. het toekennen van steun voor de aankoop van grond, kon de Belgische regering, volgens de letter van de richtlijn, volkomen legaal steun voorzien voor de aankoop van grond. De voorstellen van richtlijn waren op dit punt verschillend van de uiteindelijke inhoud van de richtlijn; zóveel zelfs dat men mag stellen dat het klimaat bij de voorbereiding van deze richtlijn nogal gericht was tegen de steunverlening bij aankoop van grond. Om dit toe te lichten, wordt even stilgestaan bij de voorgeschiedenis van de moderniseringsrichtlijn.

Reeds in de aanhef van het eerste voorstel van de Commissie (97) voor een richtlijn van de Raad betreffende de modernisering van de landbouwbedrijven, dd. 5 mei 1970, werd beklemtoond "dat het niet gewenst is de landbouwers te stimuleren een belangrijk deel van hun financiële middelen te besteden voor de aankoop van grond" (98). In artikel 20 van dit voorstel werd dienvolgens een uitdrukkelijk verbod voorzien t.a.v. eender welke steun van de lid-Staten, waardoor indirect of direct de aan- of verkoop van cultuurgrond zou bevorderd worden (99). Dit voorstel werd

---

(97) Pb. EG., nr. C70, 12 juni 1970.

(98) O.c., p. 3.

(99) Vermeld weze dat in dit voorstel (nl. in art. 19) de bevoegdheid van de lid-Staten om aanvullende steunmaatregelen te nemen die niet zouden beantwoorden aan de communautaire criteria, intact bleef. Niettemin gold vanaf 1975 een beperkt verbod t.a.v. steun aan bedrijven, die niet in overeenstemming zouden zijn met de communautaire voorschriften. Het verbod t.a.v. steun voor het verwerven van grond werd evenwel ook in dit voorstel zeer absoluut gesteld, en het zou gelden van bij de inwerkingtreding van de (ontworpen) richtlijn.

gewijzigd na raadpleging van het Europees Parlement (100), van het Economisch en Sociaal Comité (101) en na verdere ontwikkelingen in de besprekingen van de Raad inzake de financiering van het gemeenschappelijk landbouwbeleid (102). In haar toelichting bij het gewijzigd voorstel voor een moderniseringsrichtlijn van de Raad (103), deed de Commissie opmerken dat de voorheen gestelde beperking t.a.v. de aankoop van agrarisch onroerend goed wellicht té absoluut was geformuleerd. De Commissie bleef evenwel de mening toegedaan dat niet de aankoop, maar wél het pachten van landbouwgronden het meest geschikte middel vormt om de bedrijven te vergroten. Zij zag echter in dat het afsluiten van pachtcontracten op lange termijn niet in alle gebieden mogelijk kon zijn. Het oorspronkelijk voorstel werd dan ook gewijzigd in die zin: luidens artikel 14, 3 bleef de steun voor aankoop van gronden principiëel verboden, maar hij werd bij uitzondering toegelaten indien de pacht op lange termijn onmogelijk zou blijken voor een bedrijf met ontwikkelingsmogelijkheden.

In de definitieve versie van de richtlijn, die, na de bespreking van het gewijzigd voorstel, tot stand kwam, werd er geen bijzondere bepaling meer voorzien, luidens dewelke steun voor aankoop van grond verboden zou zijn. Voor deze investering, wordt enkel een voorbehoud gemaakt t.a.v. het verlenen van rentetoeslagen (cfr. supra), als communautaire steun.

---

(100) Zie de resolutie van het Europees Parlement, van 11 februari 1971, Pb. EG., nr. C19, 1 maart 1971.

(101) Advies van 24 maart 1971, Pb. EG., nr. C60, 14 juni 1971.

(102) Zie o.m. de resolutie van de Raad, 25 mei 1971, betreffende de nieuwe oriëntering van het gemeenschappelijk landbouwbeleid, Pb. EG., nr. C52, 26 juli 1971.

(103) Opgenomen in Pb. EG., nr. C57, 26 juli 1971.



Bij gebreke van andere, méér beperkende bepalingen, kan geconcludeerd worden dat andere vormen van steun (welke niet indruisen tegen bepalingen van de richtlijn) t.a.v. de aankoop van agrarisch onroerend goed, wél toegelaten zijn. De Belgische regeling is dus volkomen in overeenstemming met de communautaire wetgeving, alhoewel aangenomen mag worden, op grond van de voorbereidende werken en de beperkende bepaling i.v.m. communautaire steun in de vorm van rentesubsidies, dat de communautaire instanties, inzonderheid de Commissie, het stimuleren van indirecte exploitatievormen (zoals bijv. pacht) prefereren boven de vorming van eigendomsbedrijven (104).

De nationale steun, voorzien in art. 10, 2°, omvat twee soorten maatregelen (105):

- de steun onder de vorm van rentetoeslag aan de bij W. 15 februari 1961 voorziene investeringen; deze toeslag bedraagt 3%, met een resterende rentelast voor de begunstigde van minimum 5%. De rentetoeslag mag slechts betrekking hebben op een leningsbedrag van 2 miljoen/VAK.

- de waarborg voorzien bij W. 15 februari 1961.

---

(104) Zie ook het commentaar bij de moderniseringsrichtlijn, van G. Olmi en J.H.J. Bourgeois, voornoemd, o.c., p. 517. De voorkeur van de communautaire instanties blijkt ook uit de voorwaarde, die de richtlijn stelt t.a.v. het in aanmerking nemen van een ontwikkelingsplan, dat voorziet in de vergroting van de bedrijfsoppervlakte. Het volstaat immers dat de aanvrager beschikt over 'beloften van terbeschikkingstelling van grond', gestaafd door een juridische akte. Het is dus niet nodig dat hij de eigendom van de gronden zou verwerven (zie ook art. 7, laatste lid, K.B. 21 juni 1974).

(105) Zie art. 10, 2°, laatste zin, jo art. 14, 1° en 2°. De steun moet voor de rest verleend worden binnen het kader van art. 9.

c) Steun voor modernisering van bedrijven in ruilverkavelingsgebieden

73. In de aanhef van de moderniseringsrichtlijn werd gesteld (106) dat in het kader van het beleid dat gericht is op de modernisering van de landbouwbedrijven, zoveel mogelijk gebruik moet gemaakt worden van de mogelijkheden tot bedrijfsontwikkeling in het kader van de ruilverkavelings- of irrigatiewerkzaamheden. Ter verwezenlijking van deze bijzondere doelstelling werd in artikel 13 van de moderniseringsrichtlijn de keuze gelaten aan de lid-Statens om:

- ofwel een bijzonder, aanvullend stelsel van nationale steunverlening in te voeren, dat gericht zou zijn op de modernisering van de bedrijven;

- ofwel de bestaande steunverlening voor collectieve verbeteringswerken aan te passen.

In de Belgische regeling werd geopteerd voor de eerste mogelijkheid van bijzonder steunverlening. Deze subsidiëeringsvorm kan, luidens art. 13, 2 van de moderniseringsvorm, voor communautaire financiering in aanmerking komen, op voorwaarde

- dat, na de voltooiing van de ruilverkaveling tenminste 40% van de cultuurgrond wordt geëxploiteerd door bedrijven waarvan het ontwikkelingsplan is goedgekeurd, of,

- dat 70% van die grond wordt geëxploiteerd door bedrijven die het zgn. "eindinkomen" (cfr. supra) bereiken.

De steunregeling voor de modernisering van bedrijven in het kader van ruilverkavelingswerkzaamheden, zoals voorzien bij art. 11 van het K.B. 21 juni 1974, heeft een aanvullend karakter in dubbel opzicht. Primo, t.o.v. de ruilverkavelingsreglementering, omwille van het feit

---

(106) Cfr. overweging 16 van de moderniseringsrichtlijn, Pb. EG., nr. L96, 23 april 1972, p. 2, 2° kolom.

dat, zoals hierboven werd gesteld, deze moderniseringsregeling nauw aansluit bij de verrichtingen in ruilverkavelingsgebieden (107). Secundo, t.o.v. de steunregeling, die voortspruit uit het K.B. 21 juni 1974 betreffende de modernisering van de landbouwbedrijven, omwille van het feit dat deze bijzondere subsidie slechts een aanvullende stimulans vormt bij de communautaire steun, voorzien in art. 8 K.B., of bij de nationale steun voor de huisvesting (waarover meer infra), voorzien in art. 17 K.B.

Deze bijzondere steun is bestemd voor de ontleende bedragen, die bestemd zijn voor de oprichting of de aanpassing van de bedrijfsgebouwen en/of van het woonhuis. Zij bestaat in de toekenning van een rentetoeslag en een waarborg gedurende een periode van maximum drie jaar, gedurende dewelke de aflossing van de lening wordt uitgesteld. De rentetoeslag heeft in dit geval betrekking op het totale bedrag van de financiële tussenkomst. Uit de combinatie van de artikelen 8 en 17 (cfr. art. 11, 2° alinea), blijkt evenwel, dat de rentetoeslag hoogstens 3% mag bedragen, en dat de resterende rentelast voor de begunstigde minstens op 5% dient gehandhaafd te blijven.

d) Oriëntatiepremie voor de productie van  
rund- en schapevlees

74. (pro memorie)

---

(107) Luidens art. 11, 1° al. kan enkel de land- of tuinbouwer, wiens bedrijfsgronden gelegen zijn in een zone, die door de Minister van Landbouw werd aangewezen als zijnde vatbaar voor ruilverkaveling (krachtens art. 4 W. 22 juli 1970 op de ruilverkaveling uit kracht van wet), van deze moderniseringssteun van art. 11 genieten.

### 3.2. Stelsel van nationale aanmoedigingen aan investeringen

75. Zoals reeds herhaaldelijk werd gesteld, staat de omschrijving van het begrip 'landbouwbedrijf met ontwikkelingsmogelijkheden' centraal in de regeling m.b.t. de modernisering van landbouwbedrijven. De bijzonderste modaliteiten van het steunverleningsstelsel van het K.B. 21 juni 1974, zijn afgestemd op deze categorie van bedrijven.

Wat is nu het lot van de andere bedrijven, die niet aan deze omschrijving beantwoorden? In deze res-tant-groep van landbouwbedrijven dienen er twee grote categorieën te worden onderscheiden:

a) de bedrijven die om één of andere reden niet beantwoorden aan de omschrijving 'landbouwbedrijf met ontwikkelingsmogelijkheden' en aldus niet in staat zijn om het zgn. 'eindinkomen' te bereiken, en

b) de bedrijven die niet in aanmerking komen voor de steunverlening voorzien bij het moderniseringsbe-sluit van 21 juni 1974, omdat zij reeds in een verder gevorderd stadium van ontwikkeling zijn getreden, of, m.a.w. het zgn. 'eindinkomen' reeds overschreden hebben (108).

Voor beide categorieën van bedrijven, wordt in de artikelen 13 t/m van het K.B., een bijzondere steunver-lenening voorzien. Voor deze subsidiëring kon de Bel-gische regering zich steunen op artikel 4, 2, 1° al.,

---

(108) Tot deze categorie behoren niet de bedrijven, waar-van sprake in art. 3, 1° en 2° al. van het K.B. 21 juni 1974, die wel het niveau van het zgn. 'eindinkomen' bereiken, maar ten aanzien waarvan het gevaar bestaat, dat het inkomen niet op het-zelfde niveau kan gehandhaafd blijven. Deze be-drijven komen wél in aanmerking voor de steun-verlening, waarvan sprake supra, in afdeling 3.1.

voor wat betreft de steun aan de bedrijven, welke hierboven onder b) werden genoemd, en op artikel 14, 2, 2° al., a, voor wat de steun betreft aan de bedrijven welke hierboven onder a) werden genoemd.

a) Steun aan bedrijven die niet voor ontwikkeling in aanmerking komen

76. De bedrijven die niet in staat zijn om het vergelijkbaar inkomen, na voltooiing van een ontwikkelingsplan binnen de door het K.B. 21 juni 1974 gestelde voorwaarden, te bereiken, zouden wellicht in staat zijn om, met behulp van zeer grote financiële en materiële stimulansen, na lange tijd toch dit moderniseringsdoel te bereiken. De financiële middelen die ter beschikking staan voor het voeren van een moderniseringsbeleid zijn evenwel niet onuitputtelijk, zodat een bepaalde beleidskeuze noodzakelijk was; bovendien kwam het de communautaire instanties niet gewenst voor om "bedrijven waarvan de rentabiliteit op lange termijn niet is verzekerd te betrekken in een vaak lang en kostbaar groeiproces" (109).

Deze bedrijven vallen aldus buiten het landbouweconomisch (en budgettair) geïnspireerd bestek van de aanmoedigingsmaatregelen. Economische overwegingen zijn echter niet alleen zaligmakend; het moderniseringsbeleid, en niet in het minst, de afgrenzing van dit beleid naar beneden toe, heeft ook sociale implicaties. Deze implicaties werden verrekend in de uitwerking van de moderniseringsrichtlijn, temeer, omdat het saneringsbeleid, bestaande in de toekenning van een uittredingsvergoeding, niet in alle gevallen toereikend is. De

---

(109) Overweging 17, Pb. EG., nr. L96, 23 april 1972, p. 2, 2° kolom.

meest voor de hand liggende (sociale) oplossing voor de categorie der 'niet-voor-ontwikkeling-in-aanmerking-komende-bedrijven' zou inderdaad zijn, dat zij stopgezet worden en dat de betrokken bedrijfshoofden de landbouw zouden verlaten. Deze operatie geschiedt echter niet zonder moeilijkheden van wederaanpassing: daarom wordt in de saneringsregeling, voortspruitend uit de Belgische W. 3 mei 1971 (hierna behandeld) voorzien in de toekenning van een jaarlijkse (uittredings)vergoeding tot bij het bereiken van de pensioenleeftijd. Deze uittredingsvergoeding kan echter slechts uitgekeerd worden aan land- en tuinbouwers tussen 55 en 65 jaar.

Eén en ander heeft ertoe geleid dat in het K.B. 21 juni 1974 een steunregeling van beperkte duur werd ingebouwd, die bestemd is voor minder-ontwikkelde bedrijven, waarvan de bedrijfshoofden niet in aanmerking komen voor het bekomen van een uittredingsvergoeding. Voor een periode, gaande tot 19 april 1977 (110) genieten deze bedrijven van nationale overgangssteun voor investeringen en woningbouw. Deze steun bestaat in het toekennen van een rentetoeslag en van een waarborg(111). Zelfs voor de aankoop van grond kunnen deze bedrijven van

---

(110) Cfr. art. 13, 1° zin. De maximum termijn, voorzien in art. 14, 2, 2° al., a, van de moderniseringsrichtlijn bedroeg vijf jaar. Uitvoeringsmodaliteiten werden bepaald bij art. 6, genoemd ministerieel besluit.

(111) De steun voor de investeringen gaat terug op art. 8, 2° en 3° van het K.B.; de steun voor woningbouw is gebaseerd op art. 17. Beide vormen van steun dienen in overeenstemming te zijn met de steunverleningsvoorwaarden van art. 9 K.B.

staatssteun genieten (112). Dit kan wel enigszins verwondering wekken: financiële steun voor de aankoop van agrarisch onroerend goed behoort zeker niet tot de categorie van steun, welke meest aanmoediging verdienen (cfr. supra). De meest aannemelijke verklaring voor deze steun kan m.i. gevonden worden als men deze subsidie bekijkt samen met de steun voor de huisvesting, waarvan deze bedrijven kunnen genieten. Deze steun is immers gegrondvest op artikel 17, dat zelf teruggaat op art. 16 van het K.B. In laatstgenoemd artikel wordt nu wél voorzien in steun voor de verwerving, de bouw en de verbetering van de woning, zonder dat gesproken wordt over de verwerving van de grond. Wellicht vormt dit de reden voor het voorzien van steun voor de aankoop van grond: als sociaal gerichte overgangsmaatregel voor iemand die op korte termijn zijn bedrijf wil verlaten, lijkt deze steun goed verantwoord.

77. Een sociaal-economische verklaring biedt evenwel nog geen voldoende elementen voor een juridische fundering. Er kan immers twijfel over rijzen of deze steun voor aankoop van grond wel in overeenstemming is met de inhoud van de moderniseringsrichtlijn. Deze vorm van nationale overgangssteun is immers, zoals gezegd, gebaseerd op artikel 14, 2, 2° al., a. Dit artikel luidt als volgt:

"Dit neemt niet weg dat

a) de lid-Staten gedurende een periode van vijf jaar, te rekenen vanaf de inwerkingtreding van deze richtlijn, overgangssteun kunnen verlenen aan bedrijfshoofden die het in artikel 4 vastgestelde arbeidsinkomen niet kunnen verwerven en die nog niet in aanmerking komen voor de jaarlijkse uitkeringen, bedoeld in artikel 2, lid 1, van de richtlijn van de Raad van 17 april 1972, ter bevordering van bedrijfsbeëindiging in de

---

(112) Deze steun wordt voorzien in art. 13, 2° al., laatste zinsnede. Hij wordt toegekend overeenkomstig art. 14, lid 1 tot 4.

landbouw en aanwending van cultuurgrond tot verbetering van de structuur; deze steun mag niet worden toegekend onder voorwaarden die gunstiger zijn dan die van artikel 8;".

Hieruit blijkt zeer duidelijk dat de lid-Staten bij de toekenning van overheidssteun, de limieten van artikel 8 van de richtlijn dienen te respecteren. Nu wordt in artikel 8, 1, b, de steun onder vorm van rentesubsidies voor de aankoop van grond, uitdrukkelijk verboden gesteld. Dit betekent m.a.w. dat de toekenning van overheidssteun voor de aankoop van grond, onder de vorm van rentetoeslagen niet geoorloofd is; wél zou, zoals voorzien, een waarborg mogen verleend worden.

Alhoewel men terzake over geen enkele officiële aanduiding beschikt, zou men kunnen stellen dat de Belgische regering zich waarschijnlijk gesteund heeft op een zeer beperkte interpretatie van de laatste zin van artikel 14, 2, 2° al., a. Dan zou daarin kunnen gelezen worden: "voorwaarden die gunstiger zijn dan artikel 8, lid 2". Dit is nl. het artikellid dat handelt over de grenzen van de steunverlening. Voor deze interpretatie moet men de tekst van de richtlijn zéér veel geweld aandoen; m.i. is deze uitbreiding dan ook te verre gaand, bij gebreke van een duidelijke aanwijzing in de tekst van de richtlijn.

Deze opvatting heeft het voordeel dat zij gesteund kan worden op een ondubbelzinnig tekstargument. Telkens als de opstellers van de richtlijn de verwijzing naar artikel 8 van de richtlijn wilden beperken tot het tweede lid van dit artikel, hebben zij dit duidelijk aangegeven, zoals bijv. in artikel 14, 1, 1° zin. Een materiële vergissing bij de opstelling van artikel 14, 2, 2° al., a, laatste zin, lijkt dus wel uitgesloten, temeer daar de definitieve tekst van de richtlijn op dit punt niet



verschilt van de tekst van het gewijzigd voorstel van de Commissie (113).

b) Steun aan ontwikkelde bedrijven

78. In het K.B. 21 juni 1974 wordt ook een regeling voorzien voor de steun welke bestemd is voor de bedrijven die reeds een hoger inkomenspeil hebben bereikt dan de zgn. ontwikkelingsbedrijven, en derhalve niet kunnen in aanmerking komen voor de bij het besluit voorziene subsidies. Het spreekt vanzelf dat deze bedrijven evenmin in aanmerking konden komen voor de steunregeling welke voorzien werd voor bedrijven, die het inkomenspeil van de ontwikkelingsbedrijven niet kunnen bereiken. In tegenstelling tot de ontwikkelingsbedrijven en de onderontwikkelde bedrijven, zou men deze categorie kunnen bestempelen als ontwikkelde bedrijven: tot deze groep behoren niet alleen de landbouwbedrijven die op het ogenblik van het inwerkingtreden van het K.B. de inkomensdrempel van de ontwikkelingsbedrijven reeds overschreden hadden, maar ook de bedrijven, die, na voltooiing van een ontwikkelingsplan, het moderniseringsdoel (of: het zgn. 'eindinkomen') hebben bereikt.

Deze 'ontwikkelde bedrijven', komen, luidens art. 14 (114) van het K.B. 21 juni 1974, in aanmerking voor

---

(113) Voor de tekst van het gewijzigd voorstel, zie Pb. EG., nr. C75, 26 juli 1971, p. 10, 2° kolom.

(114) T.a.v. de steunverlening gelden de beperkingen van de vijf laatste leden van art. 9 van het K.B. 21 juni 1974. Voor aankoop van mestrunderen geldt eveneens een beperking (art. 14, laatste lid van genoemd K.B.).

volgende maatregelen:

- de steun onder de vorm van rentetoeslag aan de bij de W. 15 februari 1971 voorziene investeringen; de toeslag bedraagt 3% en mag niet tot gevolg hebben dat de rente welke ten laste blijft van de begunstigde, minder dan 5% 's jaars bedraagt; de toeslag mag hoogstens betrekking hebben op een bedrag van 2 miljoen B.F./VAK;

- de waarborg voorzien bij de genoemde W. 15 februari 1961.

Deze steunmaatregelen welke voorzien zijn in het stelsel van de nationale aanmoedigingen aan investeringen zijn niet (115) onderworpen aan het algemeen regime der staatssteun, zoals het voortspruit uit de artikelen 92 tot 94 van het EEG-Verdrag. De hierboven vermelde grenzen i.v.m. de toekenning van een rentetoeslag, kunnen evenwel terzijde worden geschoven in de gevallen welke voorzien zijn in art. 92, 2 EEG (116). De onttrekking aan het algemeen regime der steunmaatregelen, betekent echter niet dat de Commissie geen controle houdt over de toekenning ervan. Luidens art. 17 van de moderniseringsrichtlijn bestaat er immers een voorafgaande meldingsplicht voor alle maatregelen, genomen in uitvoering van de richtlijn, met inbegrip van art. 14.

---

(115) Het algemeen regime der steunmaatregelen in de landbouw wordt beheerst door Vo. 26 van de Raad, Pb. EG., 20 april 1962; G. Olmi en J.H.J. Bourgeois, art. cit., p. 518, leiden de niet-toepasselijkheid van de artt. 92-94 EEG af uit twee factoren: a) een vergelijking met art. 14, lid 1, en, b) een vergelijking met het gewijzigd voorstel van de Commissie (Pb. EG., nr. C75, 26 juli 1971, p. 10: art. 14,4).

(116) Dit kan afgeleid worden uit de eerste zin van art. 14,2: "Wat de investeringen in andere bedrijven betreft, kunnen de lid-Staten, onverminderd het bepaalde in art. 92, lid 2, van het Verdrag, slechts dan steun toekennen...".

3.3. Nationale maatregelen ten gunste van de installatie en de huisvesting (117)

80. Voor de installatie van land- en tuinbouwers, evenals voor investeringen in woon- en bedrijfsgebouwen worden een aantal bijzondere steunmaatregelen voorzien in de artikelen 16-18 van het K.B. De maatregelen omvatten terug de rentetoeslag en de waarborg, zoals voorzien in de W. 15 februari 1961 (118). Deze steun heeft betrekking op de lening, verstrekt door een kredietinstelling welke conform aan de genoemde wet werd erkend, tot financiering van (i) de eerste installatie van een land- of tuinbouwerskind met voldoende beroepservaring of van een persoon welke houder is van een landbouwstudiegetuigschrift (119), (ii) de verwerving, de bouw en de verbetering van de woning van de land- of tuinbouwer, fysieke persoon en de bouw van een woning voor de bedrijfsovernemer, afstammeling, aangenomen kind of schoonzoon van dezelfde persoon, en (iii) de voor de voortzetting van het bedrijf noodzakelijk geworden verwerving van de van het bedrijf deeluitmakende gebouwen in hoofde van een land- of tuinbouwer, fysieke persoon of rechtspersoon.

---

(117) Deze maatregelen hebben ook betrekking op de strijd tegen besmettelijke veeziekten, maar op dit aspect van de reglementering, wordt hier niet ingegaan.

(118) De tussenkomst (door middel van rentesubsidies) mag maximum 5% bedragen en de resterende rentelast voor de begunstigde mag niet minder dan 3% bedragen (art. 17, 1°).

(119) Dat door de Minister van Landbouw voldoende wordt geacht (art. 18, laatste lid, in fine).

Hoofdstuk III

O N D E R Z O E K   V A N   D E  
P A C H T W E T G E V I N G

"Le louage offre au jurisconsulte qui veut pénétrer dans le fond des choses un sujet intéressant et étendu. Il est, dans nos sociétés modernes, un des contrats qui exercent le plus d'influence sur la propriété publique; il associe aux jouissances de la propriété ceux qui ne sont pas propriétaires; il est le nerf de l'agriculture, cette mère nourrice des Etats, à qu'il donne des colons laborieux et intéressés à ses progrès. Tour à tour il recrute cette milice industrielle qui féconde nos champs, ou alimente et cherche à pacifier cette immense et frémissante armée, qui prête ses bras à l'industrie manufacturière".

Troplong, Du louage, I, Préface, p. IX.  
Geciteerd in L. Guillouard, Traité du contrat de louage, t. I, 1884, p. 3-4.

Par. 1. De pachtovereenkomst in historisch perspectief

81. Tussen het van kracht worden van de 'Code Napoléon' in 1804 en de laatste Belgische pachtwet van 1969 ligt meer dan anderhalve eeuw. Grote wijzigingen hebben zich sindsdien voltrokken op velerlei gebieden welke de pachtregels van dicht of van ver kunnen beïnvloeden: de wijze van exploiteren, het toepassen van intensieve culturen, het voortschrijdend mechaniseren, e.a., zijn factoren die vanuit het agrarisch beroep op zichzelf een determinerende rol hebben gespeeld in de evolutie van het pachtrecht. Belangrijke verschuivingen werden echter ook veroorzaakt door zgn. externe elementen, zoals de steeds toenemende verwijdering tussen grondeigendom en grondbewerking, het minder aantrekkelijk worden van de agrarisch-onroerendgoedbelegging, maar ook de algemene trend in de sociale verhoudingen, enz. Eén zaak is minstens onveranderd gebleven: de nood aan grond in het (elementair) agrarisch productieproces (1) en het aanwenden van de landpachtovereenkomst om de scheiding tussen, maar ook het samengaan van, grond- en exploitatiekapitaal mogelijk te maken.

De wettelijke reglementering met betrekking tot de landpacht is steeds aanzienlijker geworden. Een bijzonder gedetailleerde en in grote mate dwingend-rechtelijke regeling van de landpachtovereenkomst is het resultaat van een drievoudig wettelijk ingrijpen, respectievelijk in 1929, 1951 en 1969, in een materie die in 1804 in het burgerlijk wetboek werd ingeschreven als integrerend deel van de titel huur.

---

(1) Zie hierover: G. Bobin, Exploitation agricole et politique des structures, Parijs, 1969, p. 4 e.v., meer in het bijzonder nr. 10.

Intussen is de evolutie, vanuit formeel standpunt, reeds zóver gevorderd dat aan de regels betreffende de landpacht een afzonderlijk statuut werd toegewezen in het B.W., sinds de wijzigende wet van 4 november 1969. Alhoewel nu ook niet téveel belang mag worden gehecht aan dit verschijnsel - de handelshuurregeling ging de landpachttitel hierin zelfs vóór - lijkt het me toch een symptoom te zijn van het groeiend autonoom karakter van de landpachtwetgeving, welke steeds meer en meer betrokken wordt op de specifiek agrarische problematiek.

82. De bedoeling van dit hoofdstuk reikt niet zó ver dat de lezer er een, al was het maar een korte, commentaar van de Belgische pachtwet in zijn geheel en/of in zijn verschillende onderdelen zou kunnen in terugvinden. Hiervoor kan trouwens verwezen worden naar een aantal handboeken welke in dat perspectief werden opgesteld (2).
83. De Belgische pachtwetgeving is relatief oud: de eerste wijzigende wet terzake dateert van 7 maart 1929. Daardoor werd onze wetgeving voorloper op die van de onmiddellijke nabuurlanden. In Frankrijk werd wel reeds in de twintiger jaren gedokterd aan wetsvoorstellen tot

---

(2) Zie o.m. voor de P.W. 1929: P. Gourdet en H. Closon, Le bail à ferme, Brussel, 1929, 162 p.; M. Loir, Commentaire législatif et pratique de la loi du 7 mars 1929..., Brussel, 1929, 123 p. Voor de P.W. 1951: P. Gourdet en H. Closon, Le bail à ferme, Brussel, 1951, 252 p. Voor de P.W. 1969: R. Eeckloo, Pacht en voorkoop, Leuven, 1970, 640 p.; H. Closon, Le bail à ferme, Brussel, 1970, 452 p.; I. D'Udekem d'Acoz en I. Snick, Het pachtrecht, Brussel, 1970, 442 p.

wijziging van de regels van het B.W. 1804 (3), maar het duurde toch nog tot aan wereldoorlog II vóór er enige wijziging kwam in de landpachtrekening. Nederland kreeg pas in 1937 zijn eerste pachtwet (St.B. 205), weliswaar voorafgegaan door de crisispachtwet van 1932 (St.B. 301). In Luxemburg geldt daarentegen nog steeds het oorspronkelijk regime van het B.W. 1804.

Een historisch onderzoek van de pachtwet is om twee redenen van belang. Vooreerst omdat een correcte evaluatie van de bestaande regels niet mogelijk is zonder dit historisch perspectief. Vergelijkingen tussen thans vigerende bepalingen en het oorspronkelijk burgerlijk wetboek mogen slechts met de nodige voorzorgen gemaakt worden omdat de denkbeelden van de huidige wetgever grondig verschillen van deze van de wetgever van 1804. Deze wijziging werd bondig getypeerd door A. Solal: "L'Histoire qui décrit l'évolution du droit situerait à notre époque l'une de ces étapes décisives: celle où l'économie a commencé à s'implanter dans les institutions juridiques et à influencer le développement" (4). Deze verschillen situeren zich niet alleen op het raakvlak tussen recht en economie, maar ook op het vlak van de juridische technieken en de daarmee verbonden theorieën zelf. Ter illustratie kan gewezen worden op de duurregeling van de pachtwet. Zoals men weet bedraagt de wettelijke duur van een landpachtovereenkomst naar algemene regel negen jaar, sinds het in voege treden van de pachtwet 1969. Het verschil met de oorspronkelijke regeling kan, op het feitelijke

---

(3) Mede naar aanleiding van de W. 30 juni 1926 op de zgn. 'propriété commerciale' (J.O., 1 juli 1926), waarvan de tekst ook werd afgedrukt in R.T.D.Civ., 1926, p. 845 e.v.

(4) Les difficultés d'une construction juridique de l'entreprise: test de l'efficacité de nos procédés de connaissance juridique, R.T.D.Comm., 1971, p. 617.



vlak alleen al, zeer groot lijken: in het B.W. 1804 was er nog geen sprake van een pachttermijn die forfaitair zou bepaald worden. Men moet zich evenwel óók realiseren dat een, met het huidige recht vergelijkbare regeling in 1804 juridisch ondenkbaar was. In het handboek van Pothier leest men immers nog (5) dat een contract van genotsafstand, vooral in die gevallen dat de tegenprestatie uit één enkele geldsom bestond, niet langer dan voor negen jaar mocht afgesloten worden. Beneden deze termijn kon nog van een huurovereenkomst sprake zijn, maar daarboven zou men de overeenkomst eerder moeten interpreteren als een koopcontract (6).

Een tweede reden voor dit onderzoek lag in de omstandigheid dat er thans meermaals wordt op gewezen dat de hedendaagse wetgever de verhoudingen tussen de eigenaars en de exploitanten al te streng heeft gereguleerd in het voordeel van de pachter-uitbater en ten nadele van de verpachter-eigenaar, die het beschikkingsrecht over het verpachte goed bijna helemaal heeft verloren. Het pachtcontract heeft traditioneel een typisch kapitalistische rol gespeeld, zoals M. Ballarin terecht heeft opgemerkt (7): "obtenir un revenu de la terre, en

---

(5) Oeuvres de Pothier, t. V, Contrat de louage - bail à rente - constitution de rente, Parijs, 1818, p. 4.

(6) Deze stelling houdt nauw verband met de idee, die ook nog in 1804 leefde, nl. dat het koopcontract en het huurcontract fundamentele gelijkenissen vertoonden.

(7) Le droit des baux ruraux des pays du marché commun, Colloque de Luxembourg, 1973, Luxembourg (1974), p. 73.

en confiant à un autre sa culture. La redevance de location provient d'une propriété séparée du travail". Dit arbeidsloos inkomen heeft echter, in de loop der laatste jaren een (al té) flinke deuk gekregen, omwille van de achtereenvolgende maximumpachtprijswetten, die het pachtprijspeil op een zeer laag peil hebben gehouden. Een en ander heeft bij heel wat mensen een soort nostalgie veroorzaakt naar het vrije en suppletieve stelsel van het wetboek van 1804, dat gebaseerd was op het principe van de vrije wilsautonomie. Daarom kwam het interessant voor om na te gaan door welke waarden de wetgever van 1804 werd geïnspireerd en welke de invloed van deze oriëntering is geweest op de uitwerking van de titel huur van het burgerlijk wetboek.

84. Eén voorbemerking kan nog gemaakt worden in verband met het steeds groter wordend wettelijk ingrijpen m.b.t. deze materie. Reeds in 1929 schreef L. Graulich (8) dat de uitwerking van de moderne wetten (in casu de W. 7 maart 1929) vatbaar was voor kritiek: "Je ne puis m'empêcher de constater que le législateur fait fausse route lorsqu'il croit diminuer le nombre des litiges par la prolixité de ses lois". Ondanks het steeds uitgebreider worden van de wettelijke regeling is het aantal geschillen betreffende landpacht (in verhouding) niet afgenomen. Hoe meer exploitatie- en eigendomsbelangen uit mekaar lopen, des te groter is de wettelijke reglementering en des te talrijker zijn de belangenconflicten welke beslecht dienen te worden door een onafhankelijk buitenstaander. De rechtspraak

---

(8) In zijn voorwoord bij het werk van P. Gourdet en H. Closon, Le bail à ferme, 1929, p. V.

terzake heeft trouwens een niet te verwaarlozen regelen-  
de rol gespeeld. Zo werd reeds onder het regime van  
het B.W. 1804, zo goed als enigszins mogelijk was, een  
einde-pachtvergoedingsrecht aan de pachter toegezegd  
(cfr. infra, nr. 90). Deze, voor de pachters en de  
landbouw in het algemeen, welgekomen tussenkomst werd  
nadien door de wetgever bijgetreden. Een ander voor-  
beeld is te vinden in de regeling van de opzegredenen.  
Reeds sinds de P.W. 1951 werd aan de vrederechter een  
niet geringe rol toebedeeld als judex over het al of  
niet "serieus gemotiveerd zijn" van de verpachter.  
Het laatste wetgevend ingrijpen terzake (P.W. 1969)  
laat echter enig wantrouwen vermoeden bij de wetgever  
t.o.v. de objectiviteit van de vrederechter, want  
sindsdien werden de opzegredenen limitatief opgesomd  
in de wet, hetgeen zowel de verpachter als de rechter  
aan banden legt (9). Niettemin bleef de vrederechter  
een belangrijke sociaal-economische waarderingsfunctie  
behouden binnen het kader van bij de wet voorziene op-  
zegredenen, waarvoor hij - m.i. althans - al te weinig  
richtlijnen kreeg van de wetgever (10).

## 2. Het Burgerlijk Wetboek van 1804

85. Al was de tijd wel sinds lang voorbij dat de land-  
bouw als het waardigste beroep voor de vrije mens (11)

---

(9) Cfr. Parl. Doc. Senaat, 8 april 1965, p. 1581-1582.

(10) Zie in dit verband de waardenschaal die ik voorge-  
steld heb in het kader van een nieuw stramien voor  
de pachtwet, onder nr. 188.

(11) Cfr. een passage uit de kroniek van abt Emo van  
Wittewierum (Groningen, 1224), geciteerd bij  
B.H. Slicher Van Bath, De agrarische geschiedenis  
van West-Europa (500-1850), Aulareeks nr. 32, p.  
215.

werd beschouwd, dan bleef het eind van de achttiende en het begin van de negentiende eeuw nog een agrarisch tijdperk bij uitstek. In de loop van de laatstgenoemde eeuw zou daar wel enige verandering in komen, maar sommige geschiedschrijvers noemen haar niettemin de eeuw van de opbloei der landbouwwetenschap (12). Het hoeft dan ook geen verwondering te wekken dat de 'Code Napoléon' van 1804 als het ware de weerpsiegeling vormde van een agrarische samenleving. In tal van artikelen worden specifieke aanduidingen verschaft over landelijke, ja zelfs typisch agrarische aangelegenheden. In artikel 520 bijvoorbeeld wordt een omschrijving gegeven van de onroerende goederen waartoe ook de wortelvaste vruchten, de onafgeplukte boomvruchten, enz. behoren, in tegenstelling tot het afgemaaid gras en de afgescheiden vruchten, welke roerend genoemd worden. Verder zijn, luidens artikel 522, eveneens onroerend de dieren die door de eigenaar van het erf aan de pachter of de deelpachter worden afgeleverd, zolang ze door overeenkomst verbonden zijn aan het erf. Voorwerpen welke door de eigenaar geplaatst worden voor de dienst en de exploitatie van het erf zijn krachtens artikel 524 onroerend door bestemming. Ook in de erfrechtelijke regeling wordt aandacht besteed aan de landbouwexploitatie: artikel 1064 bepaalt dat in de schenking onder levenden of in de testamentaire overmaking van landerijen ook het vee en het gereedschap, dienend voor de bebouwing, begrepen zijn. Als laatste voorbeeld kan de vee-pacht worden vermeld, waarvoor in de artikelen 1800 e.v. over niet minder dan 31 artikelen een regeling wordt voorzien.

---

(12) Zo o.m. Slicher Van Bath, in hogergenoemd werk, p. 261.

Het burgerlijk wetboek is echter meer dan een aan-eenschakeling van bukolische taferelen: in de eerste plaats vormde de nieuwe codex de bezegeling van de vrije eigendom (13), en ook dit houdt nauw verband met de landbouw. De meeste onroerende patrimonialia waren immers samengesteld uit goederen met een agrarische bestemming. Het loont dan ook de moeite om na te gaan in welk klimaat de titel 'huur' van het B.W. tot stand kwam. Welke belangen had de wetgever van het begin van de XIX<sup>e</sup> eeuw hierbij op het oog?

86. Een eerste belangrijke vaststelling is, dat de bepalingen met betrekking tot het huurcontract in het algemeen en het landpachtcontract in het bijzonder, niet alleen eigendomsgericht werden geschreven, maar dat ook andere belangen, in het bijzonder dat van de landbouw, een belangrijke rol hebben gespeeld. Daarvoor zijn talrijke aanwijzingen voorhanden. Zo duidt verslaggever Mouricault, tijdens de zitting van het Tribunaat van 5 maart 1804, er op dat de huur van groot belang is: het biedt aan het merendeel van de mensen een gelegenheid om een woning te vinden en verschaft aan anderen de mogelijkheid om hun beroep uit te oefenen, hetzij in de landbouw, de industrie of de handel (14). Verwijzend naar de afschaffing van de Romeinsrechtelijke regel 'Aede', welke betrekking had op de huur van woningen (15), merkt hij op dat de bij de Romeinen door

---

(13) Hierover meer bij J.P. Lévy, Histoire de la propriété, Que sais-je?, nr. 36, p. 83 e.v.

(14) Locré, t. VII, tit. VIII, Rapport, VII, 1, p. 197.

(15) "Aede quam te conductam habere dicis, si pensionem in solidum solvisti, invitum te expelli non oportet, nisi propriis usibus dominus eam necessariam esse probaverit" (Locré, t. VII, p. 194). Ook de zgn. wet 'Emptorem' is van belang in deze materie: ./.

genoemde wet voorziene uitzetmogelijkheid, het huurcontract als overeenkomst eigenlijk illusorisch maakte: "un contrat qui ne doit pas plus que tout autre dépendre de la volonté seule des parties; cette faculté pouvait mettre obstacle ou nuire à des établissements utiles, qui, pour se former et s'étendre avec confiance, ont besoin d'être assurés d'une jouissance fixe et durable" (16). Ook Jaubert bespreekt de afschaffing van deze regel in zijn rede voor het Tribunaat, tijdens de zitting van 7 maart 1804. In verband met het nieuwe artikel 1743 wijst hij er uitdrukkelijk op dat hiermede gebroken wordt met de Romeinsrechtelijke traditie, die, volgens de woorden van Jaubert, enkel rekening hield met het eigendomsrecht. Artikel 1743 biedt meer bescherming aan de niet-bezittende klasse (17), en beantwoordt naar zijn mening aan een

---

(15) ./.

"Emptorem fundi necesse non est stare colono cui prior dominus rem locavit, nisi ea lege emit" (Oeuvres de Pothier, t. V Contrat de louage - Bail à rente - Constitution de rente, Parijs, 1818, p. 153).

(16) Locré, t. VII, tit. VIII, Rapport, VIII, 14, p. 203.

(17) O.c., Discours, IX, 1, p. 211.

De regel van art. 1743 is interessant vanuit verschillende oogpunten. De grootste ruchtbaarheid werd eraan gegeven door Troplong, die op grond van deze regel, in zijn handboek De l'échange et du louage, zijn theorie van het zakenrechtelijk karakter van de huur heeft uitgewerkt. Een ander, naar mijn gevoelen belangrijk aspect van deze regel komt naar voor bij de bespreking ervan in de Conseil d'Etat (zie de processen-verbaal over de zitting van 31 december 1804, Locré, t. VII, p. 166-167). De vrees werd aanvankelijk geuit dat deze nieuwe regel zwaar zou doorwegen op de waarde van de verhuurde goederen. Cambacérès belicht dit gevaar vanuit tweeërlei standpunt. Eerst en vooral zal de huurprijs dalen: de eigenaar zal er zeker voor zorgen dat in de overeenkomst afgeweken wordt van het gemeen recht. De huurder zal dan in de mening verkeren dat vervreemding in de ./.

vereiste van algemeen belang. Zo zou de nieuwe regel het afsluiten van landpachtovereenkomsten van lange duur kunnen bevorderen: "se sont ces baux qui invitent le plus les fermiers à faire à la terre des avances, dont ils seront certains d'être remboursés" (18). In deze uitspraak komt reeds duidelijk de stelling op de voorgrond dat de bescherming van de pachter als indirecte exploitant noodzakelijk is om de belangen van de landbouw te vrijwaren.

---

(17) ./.

nabije toekomst zal geschieden en zal dan ook het uitzettingsrisico willen verrekenend zien in de huurprijs. Anderzijds, aldus nog steeds Cambacérès, zal de eigenaar die geen van het gemeen recht afwijkende bepaling voorziet in de huurovereenkomst, de realisatiewaarde van het verhuurde goed zien dalen daar zijn opvolger geen onmiddellijke uitzettingsmogelijkheid zal hebben. Deze bezwaren, die trouwens niet werden weerhouden, werden door zijn collega's gerelativeerd. Treilhard merkt op dat het verschil in realisatiewaarde klein zal zijn daar de huurovereenkomsten gewoonlijk maar voor een duur van 3, 6 of 9 jaar worden afgesloten. Tranchet vond daarenboven dat de nieuwe bepaling wezenlijk niet veel veranderde aan de bestaande toestand: "Actuellement, un bail existant cause toujours quelque perte au propriétaire, car s'il en charge l'acquéreur, il vend moins, s'il ne l'en charge pas, il prend sur lui l'obligation d'indemniser le locataire". Deze laatste opmerking klinkt nogal eenzijdig: voor de eigenaar verandert er misschien niet veel, maar de rechtspositie van de huurder wordt wel beter: in sommige gevallen zal hij behoud van het genot ten alle prijze verkiezen boven een schadeloosstelling. Een laatste opmerking nog in verband met artikel 1743. In de Romeinsrechtelijke regeling kon de pachter (of de huurder in het algemeen) zijn genot in sommige gevallen ongestoord verder zetten, m.n. wanneer de verkoper deze last opdroeg aan de verkrijger. Het nieuwe artikel 1743 vertrekt vanuit een totaal andere optiek: het is de overeenkomst tussen de huurder en de verhuurder die terzake bindend wordt voor de derde verkrijger. Bigot-Préameneu (Locré, t. VII, p. 167) roept, benevens de billijkheid, de trouw aan de overeenkomst in als rechtsgrond. Dit duidt meteen op een herwaardering van de positie van de huurder ten opzichte van de derde-verkrijger.

87. Een tweede vaststelling is dat de titel 'huur' wel voor een groot deel geschreven werd in het licht van de eigendomsbescherming, maar dat deze gerichtheid een speciale betekenis had. Jaubert erkent bijvoorbeeld tenvolle de waarde van het werk van de landbouwer; zijn betoog kan bijna als een lofrede 'op het werk van de akker' gekwalificeerd worden (19). Toch komt hij er toe te besluiten dat de gehele huurregeling moest gericht zijn op de bescherming van het onroerend goed: "Mais notre système politique a pour base première la propriété foncière. Il est donc convenable que toutes nos combinaisons législatives tendent à favoriser, autant que possible, la durée des masses et leur amélioration" (20). Er is echter een belangrijke nuance: langs de vrijwaring van het onroerend goed wilde de wetgever van 1804 ook de landbouw beschermen en stimuleren. Vandaar dat de meeste sprekers voor het Tribunaat, bij de bespreking van de huur, het nut en het belang van het huurcontract voor de landbouw tenvolle beklemtonen (21). Dit alles vergt wel enige nadere toelichting, waarvoor interessante aanwijzingen kunnen gevonden worden in de voorbereidende werken van het Burgerlijk Wetboek, maar ook in het voorwoord van Troplong (22) bij zijn handboek 'De l'échange et du louage'

---

(18) Locré, t. VII; tit. VIII, Discours, IX, 7, p. 212.

(19) O.c., p. 212.

(20) Eod. loc.

(21) Zo o.m. Galli, in Locré, t. VII, tit. VIII, Exp.motifs, VII, 1, p. 192; Jaubert, in O.c., Discours, IX, 1, p. 211.

(22) Amusant detail is, dat Troplong aangezet werd tot het schrijven van deze beschouwingen door een opmerking van een Engelse 'oppervlakkige' toeschouwer, die (vgl. de auteur, juist omwille van deze oppervlakkige kijk) van oordeel was dat de Franse landbouw een tweede plaats kon bekleden op een agrarische waardenschaal, wanneer men deze begon af te lezen van onder af!



waarin hij hoofdzakelijk handelt over de eigentijdse agrarische toestanden en de historische groei van het contract van landpacht en deelpacht. De huur van gronden met landbouwbestemming heeft in de geschiedenis verschillende modaliteiten gekend, welke o.m. bepaald werden door de noden van de landbouw, maar ook voor een groot deel door de graad van ongedwongenheid en onafhankelijkheid van de bewerkers van de grond (23). Daarbij is het huurcontract, in tegenstelling bijvoorbeeld tot het ruilcontract, sterk gebonden aan een meer ontwikkelde maatschappij. Een huurovereenkomst heeft weinig bestaans- of ontstaansredenen wanneer de beschaving nog in een primitief stadium verkeert. Een eenvoudig voorbeeld illustreert dit onmiddellijk: wanneer er enkel woningen worden opgericht met één verdieping, die plaats biedt voor één familie, dan is er weinig kans dat iemand zich door huur van één of andere kamer woongelegenheden kan verschaffen. Hoe verder de maatschappij zich echter ontwikkelt (24), hoe meer mogelijkheden en varianten er ontstaan op het huurcontract. Dit geldt ook voor het agrarisch huurcontract, dat onder verschillende vormen gegroeid is. Rond het begin van de negentiende eeuw vormden het deelpachtcontract en de landpachtovereenkomst echter de bijzonderste verschijningsvormen. De deelpacht of "métayage" wordt in artikel 819 Code Rural (Fr.) gedefinieerd als de overeenkomst waarbij de bezitter van een landeigendom dit goed voor een bepaalde tijd ter beschikking stelt van een pachter, deelpachter of "métayer" genaamd, die

---

(23) Troplong, o.c., p. XXVI-XXVII.

(24) O.c., passatim, in het bijzonder p. V en XXVI.  
Zie ook Locré, t. VII, tit. VIII, IX, 5, 1 en VII, 11, 1.

er zich toe verbindt deze landeigendom te verbouwen, onder voorwaarde dat hij de opbrengst ervan deelt met de verpachter (25). Opvallend is wel dat de 'Code Napoléon' slechts twee artikelen wijdde aan de zgn. 'métayage', hetgeen in wanverhouding stond tot de relatief uitgebreide regeling van de landpacht (26). Sommige auteurs (27) schrijven dit toe aan het stilzwijgen van de commentatoren, vóór het ontstaan van het burgerlijk wetboek, over het deelpachtcontract. In het bijzonder wordt daarbij Pothier genoemd. Naar mijn gevoelen heeft de geringe aandacht van de wetgever van 1804 voor dit contract echter een meer diepgaande oorzaak. De personen die de agrarische goederen in eigendom hadden begonnen zich namelijk meer en meer te verwijderen van het landbouwersberoep. Zowel materiële als financiële elevfactoren speelden hierbij een rol. De eigenaars begonnen zich meer en meer toe te leggen op bezigheden, welke hen niet meer toelieten de exploitatie van hun hoeven op de voet te volgen: industrie en handel, maar ook de balie en de openbare diensten worden als nieuwe aantrekkingspolen vernoemd. Bijaldien konden de eigenaars minder in hun landbouwbedrijf investeren, daar zij - naar verluidt - in financiële moeilijkheden verkeerden. In deze omstandigheden was het deelpachtcontract minder aangewezen, daar het geen strikte afscheiding veronderstelt tussen grond- en exploitatiekapitaal.

---

(25) Zie hierover uitgebreid: De deelpacht of métayage in Frankrijk, Rapport eener studiereis van de Staatscommissie voor het pachtvraagstuk (Nedl.), s.l., s.d., 83 p.

(26) De desbetreffende artikelen zijn: art. 1763 en 1764.

(27) M. Planiol, Traité élémentaire de droit civil, t. II, Parijs, 1907, p. 576, nr. 1784.

De exploitant, welke per hypothese enkel maar over zijn arbeid kon beschikken, was voor het nodige vee en voor de vereiste investeringen aangewezen op de eigenaar, bij wie hij de door hem bewerkte grond in huur had genomen. Als tegenprestatie voor dit laatste diende hij een deel - meestal de helft - van de gewonnen vruchten af te staan aan de verhuurder. Indien de eigenaar echter weinig tijd kon besteden aan de exploitatie (in sommige gevallen werden zelfs tussenpersonen aangesteld, wiens opdracht erin bestond de deelpachter te volgen bij de exploitatie) en over ontoereikende geldmiddelen beschikte, was het landpachtcontract veel interessanter: "Combien serait préférable un système de bail qui mettrait dans ses mains un revenu en argent, dégagé de frais d'administration, d'impôt, et de toutes les charges qui forcent sans cesse le propriétaire à venir au secours du métayer" (28). Al deze mogelijkheden liggen vervat in de landpachtovereenkomst zoals zij wettelijk werd gereguleerd. Het is begrijpelijk dat de wetgever van 1804 in deze context (bewust?) het deelpachtcontract heeft verwaarloosd (29). De landpachtovereenkomst maakte trouwens ook een grotere zelfstandigheid mogelijk voor de pachter, die evenwel zelf diende in te staan voor het exploitatiekapitaal. Toch is verregaande bescherming van zijn persoon (of zijn arbeid) niet te vinden in het B.W. 1804. De hoofdbedoeling van de opstellers was de bescherming van de landbouw, teneinde de grondeigendommen te vrijwaren tegen ontwaarding: landbouwgrond dient nu eenmaal vruchtbaar gemaakt te worden en bewerkt te worden, niet alleen om vruchten te kunnen afwerpen (en aldus een inkomen te realiseren), maar zelfs om zijn initiale waarde

---

(28) Troplong, o.c., p. XXVII.

(29) In Frankrijk kreeg het dan toch een regeling, maar pas veel later, bij W. 18 juli 1889.

te kunnen behouden.

Aldus was het mogelijk om, bij de uitwerking van de wettelijke bepalingen in verband met het landpachtcontract, zowel met de eigendom, de landbouw, als met de exploitant rekening te houden: "Ainsi il faut que les règlements sur le louage tendent à la conservation des propriétés. Il faut qu'ils tendent au perfectionnement de l'agriculture. Il faut aussi ne pas perdre de vue que la classe très nombreuse qui n'a d'autre propriété que ses bras, n'a aussi d'autres ressources pour son habitation et pour sa subsistance que dans le louage de la chose d'autrui" (30). De bescherming en de vrijwaring van de (onroerendgoed) eigendom bleef echter een meer dan centrale plaats behouden: de practische regeling van het Burgerlijk Wetboek hield de exploitatie - juridisch althans - dicht bij de eigenaar. Getuige van dit laatste is o.m. de regeling van de duur welke krachtens artikel 1744 B.W. bij gebreke van bijzondere voorziening vastgesteld werd op één enkele productiecyclus. Het stimuleren van de landbouw wordt betracht door de uitwerking van een contract dat de pachter-exploitant wel in staat moest stellen om grond te bewerken, maar eigenlijk niet om een zelfstandig bedrijf op te bouwen, en integendeel volledig gericht bleef op de bescherming en de vrijwaring van de eigendom. Dergelijke stimulans bleek achteraf onvoldoende te zijn, maar dit mag geen aanleiding worden - of een voorwendsel geven - om een verkleurd oordeel te geven over de regels van het B.W. 1804.

Misschien was er ook helemaal geen echte noodzaak om - toendertijd reeds - een ware bescherming van de

---

(30) Locré, t. VII, tit. VIII, Discours, IX, 1, p. 211.

indirecte exploitant te organiseren. De betrachting van de wetgever was wel gericht op het instandhouden en het aanmoedigen van de (Franse) landbouw, maar dit betekent nog niet onmiddellijk dat hij er ook aan dacht dat de indirecte vormen van landbouwuittbating noodzakelijk dienden gevrijwaard te worden. Eigenlijk wekt de lezing van de voorbereidende werkzaamheden enigszins de indruk dat de idee 'indirecte uittbating' op dat ogenblik nog geen concrete betekenis had, zelfs niet onder een andere benaming. Daarbij komt nog dat Troplong, in zijn reeds eerder genoemd voorwoord, de mening te kennen geeft dat hij ervan overtuigd is dat - in de eerste helft van de XIX<sup>e</sup> eeuw - een evolutie gaande was naar de directe exploitatievorm. Meer en meer pachters gingen over tot de aankoop van de door hen bewerkte gronden (31). Dat het fenomeen ernstig was qua omvang wordt mijns inziens bewezen - of minstens gesuggereerd - door het volgende. Vooreerst vroeg Troplong zich af waar de vroegere eigenaars (verkopers van landbouwgrond) het aldus vrijgekomen kapitaal zouden beleggen. Zijn voorstel van oplossing was dat zij de gemobiliseerde gelden zouden plaatsen bij het Grootboek van de openbare schuld. Vervolgens zag hij zelfs enig risico in het al téveel concentreren van de onroerende eigendom bij de landbouwers, wiens politieke zeggingsmacht aldus veel groter zou worden (32). Hieraan kon naar zijn gevoelen verholpen worden door het verlenen van politieke rechten op grond van inschrijvingen op het Grootboek.

---

(31) O.c., p. XXIX.

(32) Betekenisvol is wel dat dit één van de enige passages is in het voorwoord waar Troplong het niet opneemt voor de agrarische klasse!

Deze aanduidingen, hoe gering ook in aantal, laten veronderstellen dat er in die tijd, althans in de eerste helft van de negentiende eeuw, weinig reden toe bestond om de indirecte exploitatievorm onmiddellijk wettelijk te gaan reglementeren. Tegen deze vaststelling pleit dan weer dat het reglementeren van de pachtovereenkomst op zichzelf al een teken was dat de wetgever het nodig vond een meer onafhankelijke uitbating van de landbouwgronden mogelijk te maken. Wellicht is de afwezigheid van echte indirecte exploitatiebescherming dan te verklaren door het feit dat deze onafhankelijkheid eenzijdig gericht was, d.w.z.: enkel beschouwd vanuit het standpunt van de agrarisch onroerendgoed eigenaar die zijn gronden zelf niet meer kon (of wou) bebouwen. Anderzijds kan eveneens vastgesteld worden dat in het begin van deze eeuw door sommige (33) auteurs de mening wordt vooropgezet dat de onrechtstreekse uitbating, die toen reeds aanzienlijk was in aantal, nog steeds in omvang zou toenemen. Weliswaar vormt dit enkel een echo van de Belgische toestand op dat ogenblik; de geschiedenis zal trouwens uitwijzen dat het aantal indirecte exploitaties steeds eenzelfde kwantitatief belang zal behouden, ook in Frankrijk, alhoewel België tenslotte het land zal blijven met het kleinste aantal rechtstreekse uitbaters.

### 3. Evolutie na invoering van het Burgerlijk Wetboek 1804.

89. De bepalingen van het Burgerlijk Wetboek van 1804 hadden in hoofdzaak betrekking op het object van de huurovereenkomst, met name de landelijke goederen van de eigenaar. Alhoewel de toenmalige wetgever wel bekommerd

---

(33) Zo o.m. Van Dievoet, Le bail à ferme en Belgique, 1913, 468 p. (met voorwoord van E. Vliebergh); zie hierover ook onder nr.92.

was met het lot van de landbouw werd de huur- en de pachtregeling (34) afgestemd op de bescherming van het goed en niet op de bescherming van de exploitatie. Deze laatste werd slechts heel onrechtstreeks betrokken bij de regeling, voor zover ofwel maatregelen nodig waren voor het behoud van de waarde van het goed (35), ofwel voor het oogsten van de vruchten (36). Daarbij komt dan nog dat het hele stelsel slechts suppletief was en dat de contractspartijen dus vrij de inhoud van hun overeenkomst konden bepalen. Onder dit regime was het wel mogelijk om landeigendommen te bewerken en de daarop voortgebrachte vruchten te oogsten, maar kon er geen sprake zijn van het zelfstandig opbouwen van een relatief vaste exploitatie.

90. Deze wettelijke regeling werd nochtans behouden gedurende 125 jaar, want pas op 7 maart 1929 werd in België een eerste wijzigende pachtwet uitgevaardigd (37). Gegeven de geringe wettelijke voorzieningen kon er weinig sprake zijn van waarborgen voor exploitaties met een goede interne rendabiliteit of met een verantwoorde structuur. Opzeg was helemaal niet vereist (38) in een

---

(34) Huur- en pachtregeling: omwille van het groot aantal gemeenschappelijke regels voor de huur in het algemeen en de in mindere mate gestipuleerde bijzondere bepalingen.

(35) Vandaar bepalingen i.v.m. de restitutie ervan, de bebouwing als goed huisvader, enz...

(36) Zie o.m. de regeling van de duur.

(37) Staatsbl., 10 maart 1929.

(38) Zie o.m.: Vred. Kortrijk, 19 januari 1874, Pas. 1875, p. 261-262. Opzeg was overbodig voor het beëindigen van de pacht maar kon eventueel nuttig zijn om stilzwijgende hernieuwing te vermijden.

regime waar de pachtduur (bij pacht zonder geschrift) afgestemd was op één enkele productiecycclus. Het B.W. voorzag wel in een regeling tussen de uittredende en de nieuwe pachter (art. 1777) en in art. 1778 werd het lot bepaald van de mest en het stro: de uittredende pachter diende het stro en de mest van het jaar op de hoeve te laten indien hij deze ook had gekregen bij de ingetreding: zelfs als dit niet zo geweest was kon de eigenaar het stro en de mest nog altijd behouden volgens schatting. In het hoofdstuk over de pacht voorzag de wet helemaal niet in een grondige regeling bij de uittreding o.m. voor vergoeding van werk en bezaaiingen, waarvan de oude pachter zelf niet meer zou kunnen genieten (39). Nochtans ligt het nogal voor de hand dat deze vergoeding noodzakelijk is: eerst en vooral omwille van de investeringsaanmoediging voor de exploitant; vervolgens ook voor het behouden van goede landbouwgrond en voor het mogelijk maken van een vlotte overgangsregeling tussen de oude en de nieuwe exploitant. In de praktijk werd de vergoeding op dit vlak dan ook wel geregeld tussen deze beide laatsten (40). Maar als de nieuwe exploitant het heen stijf hield, dan was de uittredende pachter wel verplicht om de verpachter aan te spreken om deze vergoeding voor de voorbereidende bebouwingskosten te kunnen bekomen. De rechtspraak was

---

(39) Zie hierover hoofdstuk V van het verslag van de Nederlandse Staatscommissie voor het pachtvraagstuk, ingesteld bij K.B. 12 maart 1919, Deel II, s.l., s.d.

(40) P. Gourdet en H. Closon, Le bail à ferme, 1929, nr. 58, p. 75. In dit verband ontstond in Vlaanderen de gewoonte genaamd 'pachtersrecht' (cfr. E. De Laveleye, Essai sur l'économie rurale de la Belgique, p. 73 e.v.) en in het Doornikse de 'mauvais gré' of 'chapeau' (cfr. E. Van Dievoet, Le bail à ferme en Belgique. Le droit écrit et la coutume. Le fait économique. Les réformes nécessaires, 1913, p. 254 e.v.; id., Le bail à ferme, 1930, p. 254-255).



nogal eensgezind om deze vergoeding toe te kennen alhoewel er geen wettelijke basis voor te vinden was in de pachtregeling. Er werd beroep gedaan op het algemeen principe dat niemand zich mag verrijken ten koste van iemand anders (41). De toepassing van dit principe diende wel te wijken voor het geval de uittredende pachter uitdrukkelijk verbod had gekregen van de verpachter om nog enige bewerking te doen (42). Indien dit niet het geval was oordeelden de drie Hoven van Beroep unaniem dat de vergoeding moest toegekend worden (43). Voor zover kon nagegaan worden werd een pachter slechts in één enkel geval door het Hof te Brussel afgewezen in zijn vordering omdat het van oordeel was dat de uitgaven die hij deed een normale last vormden ter verkrijging van de vruchten. Indien uitgaven werden gedaan, op eigen initiatief, buiten de normale verplichting om het goed te bewaren, dan diende de pachter naar 's Hofs oordeel het risico van het verlies te dragen, daar hij op de hoogte was van zijn precaire situatie (zijn pacht was gedurende 18 jaar steeds stilzwijgend hernieuwd). De pachter had nochtans aangevoerd dat hij uitzonderlijke bemestingen had gedaan, geïnspireerd door zijn vertrouwen op de eigenaar en in het perspectief van een nieuwe

- 
- (41) Dat ten grondslag ligt aan art. 548 B.W., in het hoofdstuk over de natrekking. Cfr. Vred. Diest, 20 maart 1855, B.J., k. 1360; Rb. Brussel, 19 maart 1859, k. 670. Van Dievoet, in o.c., p. 272, vindt art. 548 een nogal twijfelachtige juridische basis. Hij pleit eerder voor een toepassing van het meer algemeen artikel 1135 B.W. "Overeenkomsten verbinden niet alleen tot hetgeen daarin uitdrukkelijk bepaald is, maar ook tot alle gevolgen die door de billijkheid, het gebruik of de wet aan de verbintenis, volgens de aard ervan worden toegekend".
- (42) Cfr. Brussel, 17 juni 1817, Pas. 1817, II, p. 434; Brussel, 4 februari 1852, B.J., 1853, k. 547.
- (43) Zie o.m. Brussel, 23 februari 1831, Pas. 1831, II, p. 31-33; Gent, 13 juli 1833, Pas. 1842, II, p. 192; Luik, 3 februari 1853, Pas. 1853, II, p. 203-206.

verlenging. Het Hof oordeelde echter dat de pachter enkel diende in te staan voor onderhoud en bewaring van het goed, maar niet voor verbetering (44): "Que vouloir le retour de la chose au propriétaire sur un pied différent, ce serait autoriser le fermier à créer une dette à la charge du bailleur et contraindre celui-ci à supporter des dépenses que ne peut, de sa seule volonté, lui imposer celui qui est seulement chargé par la loi du contrat d'entretenir, de conserver, et non d'améliorer,...". Deze uitspraak staat echter min of meer alleen. In sommige vonnissen werd zelfs aangenomen dat aan de pachter deze vergoeding moest toegekend worden ongeacht de periode waarin de werken zich situeerden: d.w.z. vóór of na de opzeg (indien deze gebeurd was). Opvallend is wel dat in de meeste vonnissen weinig melding wordt gemaakt van specifiek landbouw-economische redenen: de hele kwestie wordt teruggedleid tot het algemeen principe van de billijkheid. Eén vonnis - voor zover kon nagegaan worden - vormt hierop een grote uitzondering, met name dit van de Rechtbank van Brussel van 19 maart 1859 (45). Nochtans werd ook in deze zaak niet zozeer gelet op de exploitatie zelf maar op het behoud van de landbouwwaarde van de grond: "Attendu que nul ne doit s'enrichir aux dépens d'autrui; qu'il est de première notion, en matière d'agriculture, que lorsque le sol a travaillé et fourni un produit quel qu'il soit, il doit être préparé pour recevoir les éléments d'un autre; que les travaux qui constituent le plus habituellement cette importante préparation sont outre le fumage, le labour et l'ensemencement,...".

---

(44) Brussel, 23 juni 1841, Pas. 1841, II, p. 192.

(45) B.J., 1859, k. 670.

91. De problematiek rond het toekennen van de uittredingsvergoeding vormde niet de enige moeilijkheid voor de pachter bij het uitbouwen van een landbouwexploitatie in indirecte vorm. De wetgeving diende ook gewijzigd te worden op het vlak van de duur- en misschien vooral van de opzegregeling. Daarenboven diende ook vermeden te worden dat in de pachtovereenkomst allerlei archaïsche bepalingen werden opgenomen die de vrijheid van de pachter met betrekking tot de uitbating al te zeer bleven beperken, waardoor een beletsel werd gecreëerd voor het in de praktijk brengen van de verworvenheden van de agrarische wetenschap (46). De wetgever stond dus voor een hele hervormingsopdracht. Nochtans dient er de aandacht op gevestigd te worden dat een en ander reeds geruime tijd besproken werd op hoog niveau: reeds in 1852 werd het probleem van de rechten van de uittredende pachter bestudeerd door de Hoge Raad voor de Landbouw en deze studie werd vanaf 1887 uitgebreid tot de hele pachtwetgeving (47).

92. Alhoewel de wettelijke bescherming van de pachter als zodanig gering was tekende zich een duidelijke evolutie af in de richting van de indirecte exploitatievorm. Tegelijkertijd speelde zich een andere omwenteling af: ten opzichte van andere sectoren van het economisch leven moest de landbouw aanzienlijk aan belang inboeten na de industriële revolutie om en rond de eeuwwisseling. Landelijke goederen vormden niet langer het

---

(46) Meestal speelde ook heel wat onkunde mee aan de zijde van de verpachter. Een prachtige anecdote in dat verband kan men lezen bij D. Gougnard, Le bail à loyer et à ferme, p. 141-142.

(47) Cfr. Verslag Mullie, namens de Landbouwcommissie van de Senaat, Parl. Doc. Senaat, 1926-1927, 168.

hoofdbestanddeel van de onroerende patrimonien. De bescherming van de landbouw bleef niettemin een bekommernis voor de wetgever, maar de middelen van het B.W. 1804 bleken ontoereikend te zijn om een - weliswaar onrechtstreeks - beleid te voeren te dien opzichte. Onder de bestaande wetgeving werd de pachter niet gestimuleerd tot het verrichten van investeringen, tot het opdrijven van de landbouwproductie, noch - meer in het algemeen - tot het toepassen van de verworvenheden van de agrarische wetenschap.

Desalniettemin won de indirecte uitbatingsvorm, gerealiseerd door middel van een pachtovereenkomst, steeds meer veld. E. Vliebergh was er in 1913 reeds van overtuigd dat deze exploitatievorm steeds in grote mate zou blijven bestaan (48). Een grondige regeling van de verhouding huurder-verhuurder in het kader van de landbouwexploitaties drong zich volgens hem op, hetgeen in essentie neerkwam op het uitwerken van een juridisch statuut voor het gebruik van landbouwgrond door de exploitant-niet-eigenaar, om een volwaardige landbouwexploitatie in indirecte vorm mogelijk te maken. Daartoe stonden verschillende wegen open. Een eerste oplossing kon liggen in een collectivistische aanpak, waarbij de grond als productiemiddel zou toebehoren aan de gemeenschap, terwijl de exploitatie ervan kon geschieden door middel van verhuring bij opbod aan individuele landbouwers of aan landbouwersassociaties. Deze oplossing vond evenwel weinig bijval (49). Een tweede

---

(48) Vgl. zijn voorwoord tot het werk van E. Van Dievoet, Le bail à ferme en Belgique. Le droit écrit et la coutume. Le fait économique. Les réformes nécessaires, 1913, 468 p.

(49) Zelfs in socialistische kringen. Hierbij verwijst Vliebergh naar zijn studie Le socialisme agraire, in Etudes d'Economie Rurale, 1912, p. 93 e.v. (o.c., p. X).

voorbeeld van oplossing kon gevonden worden in de Ierse wetgeving, waarin drie grote principes vooropstonden: 'fair rent', 'fixity of tenure' en 'free sale': een billijke pachtprijs, en een (relatief) vast pacht-recht dat vrij kon verhandeld worden door de pachter. Verder was dit stelsel niet alleen gericht op de vast-legging van de verhouding huurder-verhuurder, maar ook op de verwerving van de eigendom van het agrarisch on-roerend goed door de exploitant. Omwille van de moeilijk-heden bij erfrechtelijke verdelingen zag Vliebergh geen goede oplossing in deze richting. Evenmin geloofde hij in het voorstel van E. Vandervelde, geformuleerd in diens werk Le socialisme agraire ou le collectivisme et l'évo-lution agricole (50) om de vraag-aanbod-verhouding met betrekking tot de ingebruikname van landbouwgronden te laten beïnvloeden door de Staat, langs een terbeschik-kingstellen van gronden door de lokale en provinciale administraties, middels een matige pachtprijs (51). Uiteindelijk (52) trad Vliebergh de oplossing bij die voorgesteld werd door E. Van Dievoet, in zijn eerder geciteerd werk, met name: het aanbrengen van verbeterin-gen aan de burgerlijke wetgeving om de verhoudingen tus-sen private eigenaars en de pachters te regelen. Van Dievoet karakteriseerde de voordelen van deze techniek als volgt (53): "Le bail idéal garantira au propriétaire le paiement régulier des fermages et le respect des qua-lités des droits tels que s'il remplit ses obligations, il

---

(50) Parijs, 1908, p. 334-335, geciteerd in o.c., p. XI-XII.

(51) Vliebergh verwierp dit voorstel omdat gebleken was dat de pacht prijzen van landbouwgronden, welke ver-huurd werden door de overheid, het hoogst waren.

(52) De auteur vermeldt nog twee oplossingen van minder belang, in o.c., p. XII.

(53) O.c., p. 9; Van Dievoet ontleende deze omschrijving zelf aan P.A. Diepenhorst, Het Pachtkontrakt, Amster-dam, 1906, p. 23.

ne puisse se voir evincer arbitrairement du domaine auquel il s'est attaché; il obtiendra la certitude de pouvoir recueillir les fruits de son travail, et ni lui, ni ses héritiers ne pourront s'en voir privés par les exigences du bailleur réclamant un fermage exagéré; il lui sera accordé une indemnité pour la plus-value qu'il a donné au bien loué; au surplus il faut que son existence ne puisse être mise en danger par l'impossibilité où il pourra se trouver de remplir ses obligations par suite de sinistres tout à fait imprévus". Aldus moesten wet en overeenkomst aan de pachter een statuut waarborgen dat dit van de exploitant-eigenaar kon benaderen zowel voor wat betreft de bebouwingsvrijheid als de vergoeding van kapitaal en werk.

93.        Geplaatst voor een feitelijk overzicht van indirecte exploitatievormen en rekening houdend met de geringe juridische bescherming van de indirecte exploitant besloot de wetgever tot het aanpassen van de regels van het B.W. Verschillende factoren speelden hierbij een beslissende rol: eerstens moest de wettelijke regeling in overeenstemming gebracht worden met de diepgaande wijzigingen van alle aard die waren opgetreden met betrekking tot de exploitatie van de grond en het bedrijven van de vee-teelt. Verder was ook het stimuleren van de agrarische productie een zeer belangrijke factor: daartoe moest de wetgever (i) meer stabiliteit geven aan de zittende pachter en in de mogelijkheid voorzien dat hij bij het einde van zijn pacht vergoed zou worden voor zijn uitgavan; (ii) de eigenaar beschermen tegen beschadiging van het goed; (iii) de verouderde exploitatieregels doen verdwijnen uit de landpachtovereenkomsten. Tenslotte moest, meer in het algemeen, de vooruitgang van de wetenschap doorgetrokken worden naar de eigenlijke exploitatie en

moest er meer evenwicht gebracht worden in de verhouding tussen verpachter en pachter (54).

Het bereiken van deze verschillende doelstellingen leek de wetgever zo essentieel dat aan de wettelijke bepalingen dwingend karakter werd verleend: partijen konden er niet van afwijken en ook al werd anders overeengekomen dan bleef de tekst van de wet nog prevaleren boven het contract indien de partijen er zich op beroepen voor de rechter (55). De wetgever wou duidelijk zijn wil doordrijven: tenslotte resulteerde dit alles echter in een bescherming van de pachter die gewoonlijk in een zwakkere positie verkeert, zodat met de wet strijdige bepalingen niet ex officio konden terzijde worden geschoven (56).

#### 4. Van 1929 tot 1969: van verhuring van landeigendommen naar exploitatiebescherming

94. In artikel 1711 B.W. 1804 werd bepaald dat de landpacht betrekking had op de verhuring van landeigendommen.

---

(54) Cfr. Memorie van Toelichting bij het wetsontwerp nr. 108, Parl. Doc. Kamer, B.Z. 1925.

(55) Zie P. Gourdet en H. Closon, Le bail à ferme, 1951, p. 30 e.v.

(56) Over dwingend recht en de verhouding tot het begrip 'openbare orde', zie W. van Gerven, Beginnelsen van Belgisch Privaatrecht. Algemeen Deel, nr. 26, p. 73 e.v. Daar de schending van regels van dwingend recht enkel een relatieve nietigheid meebrengt, kan alleen de door de wet beschermde partij de nietigheid ervan inroepen (cfr. H. Closon, Le bail à ferme, 1970, p. 66 e.v.). Over de sanctie van relatieve nietigheid in de pachtwet, leze men ook J. Van Schaik, De nieuwe wetgeving op het stuk van pacht in Frankrijk en België (vervolg), De Pacht, 1946, p. 103-104.

Zoals reeds werd aangestipt werden deze landeigendommen of 'héritages ruraux' gekarakteriseerd door het feit dat ze natuurlijke vruchten of vruchten van nijverheid konden voortbrengen. Deze omschrijving werd behouden tot aan de landpachtwet 1969: bij de wijzigende wetten van 1929 en 1951 onthield de wetgever er zich van een nadere definitie te geven van de landpachtovereenkomst (57). Tijdens de voorbereidende werkzaamheden van de ruilverkavelingswet 1956 (58) werd wel gediscussieerd over de draagwijdte van de term landeigendommen als nederlandse vertaling van de term 'biens ruraux'. 'Landeigendommen' werd toen verkozen boven 'landbouwgronden' omdat dit laatste begrip téveel kon verwijzen naar 'bebouwde' gronden. De wetgever wilde het toepassingsgebied ruimer houden en hield het bij landeigendommen, in analogie met de bewoordingen van de pachtwet (59). De W. 4 november 1969 geeft nog geen eigenlijke definitie van de landpachtovereenkomst (60) maar duidt wel het toepassings-

---

(57) Zie P. Gourdet en H. Closon, Le bail à ferme, 1929, nr. 4, p. 3-4; id. Le bail à ferme, 1951, nr. 4, p. 34, beide met verwijzing naar de voorbereidende werken.

(58) W. 25 juni 1956 op de ruilverkavelingen, voornoemd.

(59) Cfr. Verslag namens de Comm. Just. Senaat (Derbaix), zitt. 23 februari 1956, Pas. 1956, p. 351. Landeigendommen duidt benevens op bebouwde gronden, ook op onbebouwde en braakliggende gronden, heide, enz. A. De Leeuw (De agrarische ruilverkaveling, p. 63 en 182) heeft wel enige kritiek op het gebruik van de term landeigendommen i.p.v. landbouwgronden (in het kader van de ruilverkavelingsreglementering). De argumentatie die men aanbrengt om de eerste term te gebruiken heeft volgens hem wel enige technische waarde, maar miskent zijns inziens volledig de opzet van de wet: de gelijktijdige hergroepering van eigendoms- en gebruikspcelen.

(60) Zie G. Traest, De nieuwe wet op de landpacht, T.P.R., 1969, nr. 4, p. 500.



gebied van de wet aan in art. 1 van de nieuwe afdeling 3, boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek. Aldus wordt het mogelijk de pachtovereenkomst te definiëren als volgt: de overeenkomst waarbij de ene partij, verpachter, er zich toe verbindt aan een andere partij, de pachter, - mits betaling van een bepaalde prijs door deze laatste - het tijdelijk genot te verschaffen van een landeigendom, d.w.z. van onroerende goederen, die hetzij uitdrukkelijk of stilzwijgend vanaf de ingentreding, hetzij krachtens een uitdrukkelijke overeenkomst van partijen in de loop van de pachttijd, hoofdzakelijk gebruikt worden voor een landbouwbedrijf, met uitsluiting van bosbouw.

De pachtovereenkomst blijft in essentie een modaliteit van de huurovereenkomst: fundamentele regels van de huur blijven toepasselijk, zoals tijdelijk karakter, betalen van een bepaalde prijs, verwittigen van de verpachter voor gevallen van bezitsaanmatiging, enz. Binnen dit traditionele kader wordt echter een regeling uitgewerkt waardoor steeds meer de nadruk wordt gelegd op de bescherming van de indirecte exploitatie als zodanig. De exploitant niet-eigenaar krijgt de waarborgen toebedeeld welke voorheen enkel konden toebehoren aan de uitbatende eigenaar: stabiliteit, bebouwingsvrijheid, investeringsmogelijkheid, enz. Hierna worden - in het kort en evolutief doorheen de drie opeenvolgende pachtwetten - de bepalingen vermeld die het mogelijk hebben gemaakt om van een loutere verhuring van landeigendommen over te stappen naar de huur van grond met landbouwbestemming. Laatstgenoemde bedrijvigheid wordt in deze regeling steeds meer bepalend voor de uitwerking ervan: tenslotte wordt het bijna de bescherming van een beroep, dit van indirecte landbouwexploitant. Deze evolutieschets werd gegroepeerd rondom drie topics: duur, voortzetting van het bedrijf en bedrijfsvoering.

95. Duur. De dwingende bepalingen in verband met de minimumduur van de pachtovereenkomst betekenden een belangrijke innovatie in het pachtrecht: als maatstaf gold niet meer één enkele productiecycclus, maar wél het economisch mogelijk maken van een landbouwexploitatie door een derde, niet-eigenaar van de grond. Het opzetten van dergelijke exploitatie is niet het werk van één enkel jaar maar vergt een hele periode: de exploitant moet in staat zijn om de bedrijvigheid voor te bereiden en te plannen en moet ook in de gelegenheid worden gesteld om de vruchten daarvan te plukken. Zekerheid over de duur wordt daarbij des te belangrijker naarmate de waarde van het exploitatiekapitaal op financieel vlak de waarde van het grondkapitaal overstijgt.

De drie opeenvolgende pachtwetten laten de partijen vrij bij het bepalen van de duur van de overeenkomst, maar bevatten wel voorschriften in verband met de minimumduur. In de pachtwet 1929 werd voor een eerste ingebruikneming een minimumduur van negen jaar voorzien (61). Voor de periode nadien gold als enige regel dat, bij gebreke van opzeg, de pacht verder zou lopen voor onbepaalde tijd (art. 1776). Van belang is echter wel dat een opzeg van twee jaar steeds vereist was ter beëindiging van de overeenkomst (art. 1775). Opzegredenen werden niet aangegeven bij zoverre dat de opzeg enkel formeel gebonden was aan wettelijk bepaalde en dwingende voorschriften. De pachtwet van 7 juli 1951 ging verder op deze weg, maar waarborgde aan de exploitant nog een tweede periode van negen jaar. Slechts nadien trad een

---

(61) Hierop is een belangrijke uitzondering te vermelden: beëindiging van de pachtovereenkomst door de verpachter, gedurende de eerste periode was mogelijk om reden van eigen exploitatie, mits een opzegtermijn van twee jaar. Indien deze exploitatie niet werd begonnen binnen zes maanden of indien ze enkel fictief is kan de pachter schadevergoeding vorderen (art. 1774, § 2).

regime van onbepaalde duur in (art. 1774, zoals gewijzigd door de W. 7 juli 1951), terwijl de opzeg voortaan niet alleen formeel maar ook inhoudelijk zou gereguleerd zijn (62). Bij eventueel geschil kon de vrede-rechter beslissen over de geldigheid van de opzegreden, rekening houdend met alle tegenover elkaar staande belangen en voor zover de ingeroepen reden ernstig en gegrond voorkwam (63). Een aantal van deze redenen worden, bij wijze van voorbeeld, opgesomd in artikel 1775. De pachtwet van 4 november 1969 drijft de stelling dat de exploitant zekerheid moet hebben over de duur van zijn exploitatie het meest logisch door: ongeacht de periode wordt de pachtduur steeds vastgesteld op minimum negen jaar (64). Daarbij komt dan nog dat de opzegredenen limitatief worden aangegeven in artikel 7 van de

- 
- (62) Opzeg gedurende de twee gebruiksperiodes blijft mogelijk voor eigen exploitatie, onder de voorwaarden vermeld in noot 61. Er zijn nochtans enkele belangrijke wijzigingen: de verpachter moet de exploitatie verderzetten gedurende zes jaar en de pachter kan, bij niet naleving van de voorwaarden, ofwel schadevergoeding, ofwel terugkeer op het goed met schadevergoeding vorderen. De kring van familieleden van de verpachter welke van deze opzegreden kan genieten verschilt al naargelang het gaat over de eerste periode dan wel over de wettelijke verlengingsperiode van negen jaar (cfr. art. 1774 zoals gewijzigd door W. 7 juli 1951).
- (63) P. Gourdet en H. Closon, in Le bail à ferme, 1951, noemen deze regeling de meest ingrijpende wijziging in de regels van het Burgerlijk Wetboek. Hierbij verwijzen zij trouwens naar de Parlementaire handelingen van de Kamer (1945-1946, p. 734), waar deze nieuwe bepaling voorgesteld wordt als "la clef de voûte du régime nouveau instauré par la loi de 1951".
- (64) Slechts vanaf de derde periode is opzeg mogelijk voor eigen exploitatie gedurende de loop van die periode. De verpachter of enkele van zijn familieleden kunnen hiervan gebruik maken mits inachtnaam van een opzegtermijn van minimum drie en maximum vier jaar (cfr. art. 8 P.W. 1969).

nieuwe pachtwet, bij zoverre dat de pachter er zekerheid over heeft dat hij op het goed kan blijven zolang de verpachter niet kan beantwoorden aan een der aangegeven opzegredenen. Het afsluiten van lange pachtovereenkomsten wordt aangemoedigd, zoals blijkt uit art. III, W. 4 november 1969, tot beperking van de pacht prijzen, art. 4: indien pachtovereenkomsten afgesloten worden bij authentieke akte, na de inwerkingtreding van de wet, met een eerste gebruiksperiode van minimum 18 jaar, kan een pacht prijs bedongen worden die, hoogstens met 1/10, de door de wet (in artt. 2-3) vastgestelde maximum-pacht prijs overschrijdt.

96. Voortzetting van het bedrijf. De voortzetting van het bedrijf kan, benevens door opzeg door één der partijen, ook nog bedreigd worden door andere feiten welke kunnen optreden zowel langs de kant van de pachter als van de verpachter. Eerst over de voorvallen langs pachterszijde (65). Reeds vóór 1929 gold de regel van artikel 1742 dat de dood van de huurder geen einde stelde aan de huurovereenkomst. Deze bepaling werd behouden na de wijzigende wet van 1929, maar werd genuanceerd voor wat betreft de pachtovereenkomsten. De erfgenamen van de pachter, zowel als de verpachter (66), konden binnen het jaar na het overlijden van de pachter beslissen om een einde te stellen aan de pacht mits inachtnaam van een opzeg van drie maanden, respectievelijk twee jaar (art. 1742, 2° en 3° lid). Deze regeling bleef behouden na de

---

(65) In dit overzicht worden de beëindigingsredenen, gekoppeld aan het niet-nakomen van de huurverplichtingen door de pachter buiten beschouwing gelaten.

(66) Hij moet zich deze mogelijkheid voorbehouden hebben in de overeenkomst.

wijziging van 1951 maar werd strenger geformuleerd ten opzichte van de verpachter, die niet meer kon opzeggen aan de erfgenamen van de pachter, die in artikel 1742, 4° lid worden opgesomd. De pachtwet van 4 november 1969 bracht hierin geen verandering. De regeling werd wel uitgebreider daar in de artikelen 41-44 voorzieningen worden getroffen in verband met de voortzetting van de exploitatie door één of meerdere erfgenamen.

Onder het regime van het B.W. 1804, zowel als na de wijziging van 1929 gold als algemene regel dat, tenzij anders werd overeengekomen, de pachter vrij kon onderpachten of zijn pacht kon overdragen. Deze regel werd omgekeerd door de W. 7 juli 1951: onderpacht en pachtoverdracht werden principieel ontoelaatbaar, met dien verstande dat deze verrichtingen wél konden geschieden zonder toestemming van de pachter en voor zover ze betrekking hadden op het hele pachtgoed. Deze regeling bleef behouden na de W. 1969, maar de kring van gerechtigden werd uitgebreid: ook de aangenomen kinderen van de pachter of de afstammelingen en aangenomen kinderen van zijn echtgenote kunnen ervan genieten. In bepaalde gevallen kan de verrichting zelfs aanleiding geven tot het in werking treden van een door de pachtwet 1969 ingesteld instituut, met name de pachtvernieuwing, waarvan de gevolgen worden bepaald in artikel 35, 2° lid (67).

Welke zijn nu de gevolgen van de feiten die optreden aan verpachterszijde? In hetzelfde artikel 1742 B.W. 1804

---

(67) Bij overname na overlijden van de pachter door diezelfde groep van personen treedt van rechtswege pachtvernieuwing in (met verzetsmogelijkheid vanwege de verpachter); cfr. art. 43 van de nieuwe afdeling 3.

werd reeds bepaald dat de dood van de verpachter geen einde stelde aan de pachtovereenkomst. Dit blijft nog steeds de regel tot op heden (68). Anders is het gesteld met de oude bepaling van artikel 1743 in verband met de verkoop van het verpachte goed. Bij authentieke pacht of pacht met vaste datum kon de verkrijger de pachter enkel maar uitzetten indien hij zich deze mogelijkheid had gereserveerd in de pachtovereenkomst (69). Deze bepaling bleef gelden na de wijziging van 1929, maar werd toen gebonden aan een opzegtermijn van minstens 2 jaar, ongeacht het feit of er sprake was van een authentieke pacht of een pacht met vaste datum. Na de W. 7 juli 1951 kon de verkrijger helemaal niet meer opzeggen voor het einde van eerste twee gebruiksperiodes, tenzij dan omwille van eigen exploitatie of overdracht van deze

---

(68) Door de wetswijziging van 7 maart 1929 werd aan art. 1742 (o.m.) een laatste alinea toegevoegd, waarin bepaald werd dat alle met deze bepaling strijdige overeenkomsten, voorafgaand aan het overlijden, nietig waren. Deze bepaling werd behouden bij de wetswijziging van 7 juli 1951, maar op die plaats vervangen door de W. 4 november 1969 door een verwijzing naar de speciale afdeling betreffende de landpacht. Dit deed H. Closon ertoe besluiten dat sindsdien wel opzegging mogelijk zou zijn bij de dood van de verpachter (o.c., nr. 157, p. 304). V. Renier, o.c., p. 184-185 vindt deze conclusie verbijsterend, maar is toch van oordeel dat de wetgever hier een lacune heeft gelaten (die zijns inziens niet mag leiden tot een verslechtering van de toestand van de pachter). M.i. is er hier geen lacune: er is immers het algemene artikel 55, dat met nietigheid gesanctioneerd werd in artikel 56.

(69) Enkel in het voorziene geval diende een opzeg volgens plaatselijke gewoonte in acht te worden genomen, met een minimumtermijn van 1 jaar (art. 1748 B.W. 1804). Over de uitwerking van art. 1743 in het B.W. 1804, zie nr. 86.

exploitatie aan bepaalde zijner familieleden (70). Sinds het van kracht worden van de W. 1 februari 1963 (71) kan deze regeling echter maar gelden voor zover de pachter zijn bij die wet ingesteld recht van voorkoop niet kan of niet wil uitoefenen. De uitzettingsmogelijkheden werden in feite reeds sinds de W. 7 juli 1951 grondig beperkt daar aan de verkrijger eigenlijk net dezelfde rechten werden toegewezen als deze waarover de oorspronkelijke verpachter beschikte. Na de wijziging van het wettelijk pachtstelsel door de W. 4 november 1969 is dit dan ook als dusdanig verwoord in de wet, met name in artikel 55: in geval van vervreemding van het pachtgoed treedt de verkrijger volledig in de rechten en verplichtingen van de verpachter (72).

97.        Bedrijfsvoering. Dit element in de bespreking hangt nauw samen met de twee voorgaande punten: echte bedrijfsvoering door de exploitant-niet-eigenaar werd eigenlijk pas mogelijk vanaf het moment dat er een minimumduurregeling en voorzieningen in verband met de voortzetting van de pacht werden voorzien (73). In deze alinea wordt meer aandacht besteed aan de bebouwingsvrijheid, essentieel element van een zelfstandige bedrijfsvoering, en

---

(70) Deze kring van personen is breder voor opzeg tijdens de tweede gebruiksperiode: cfr. art. 1748, 2° lid.

(71) Staatsbl., 14 februari 1963, Deze wet werd toen als afdeling 4 opgenomen in hoofdstuk II, titel VIII, boek III B.W. (art. 1778 bis t.e.m. octies).

(72) Wel dient gewezen op een belangrijke terminologische wijziging. Sinds de W. 4 november 1969 wordt gesproken over vervreemding, hetgeen ruimer is dan verkoop. Zie hierover R. Eeckloo, Pacht en voorkoop, p. 396; G. Traest, o.c., p. 625.

(73) Alhoewel de regel i.v.m. de minimumduur niet als het bijzonderste punt werd aangemerkt tijdens de voorbereidende werkzaamheden van de wijzigende wet van ./.

aan de vergoeding bij het beëindigen van de pachtovereenkomst, belangrijk element voor de continuïteit en de intensiteit van de investeringen van de exploitant. De eigenlijke bebouwingsvrijheid (liberté de culture) wordt sinds de wijzigende wet van 1929 aan de pachter gewaarborgd door het (oude) artikel 1766 bis; deze vrijheid werd weliswaar beperkt door bepalingen in verband met de resstitutie van het goed op het einde van de pacht en met de beschikking over de stalmest en het stro. Dit regime bleef gehandhaafd na de wijzigingen van 1951 en 1969 (74). Sinds de laatste wijzigende wet wordt deze vrijheid op een belangrijk punt expliciet verduidelijkt door de wetgever: bedingen die de pachter verbieden andere goederen in pacht te nemen dan diegene waarop de pachtovereenkomst betrekking heeft, worden voor niet-bestaande gehouden (75). Sinds de wijzigende wet van 1929 heeft de pachter ook het recht om de gebouwen op te trekken, alsmede alle werken uit te voeren, die dienstig zijn voor de exploitatie van het goed en die stroken met de bestemming ervan (76). De mogelijkheid tot wegruiming en/of vergoeding (bij pachtbeëindiging) werd op uiteenlopende wijze gereguleerd, maar thans

---

(73) ./.

7 maart 1929; cfr. Verslag namens de Landbouwcommissie van de Senaat (Mullie), Parl. Doc. Senaat, 1928-1929, 92, evenals de opmerkingen van M. Amelot, Hand. Kamer, 1928-1929, 23 januari 1929.

(74) Sinds de W. 4 november 1929: art. 24 P.W.

(75) Zelfde artikel, laatste lid.

(76) Art. 1778 B.W.



wordt in artikel 25 P.W. 1969 bepaald dat de pachter, bij het eindigen van de overeenkomst, de gebouwen en de werken niet mag wegruimen zonder toestemming van de verpachter, en dat, anderzijds, de verpachter de wegruiming ervan niet kan vorderen. De verschillende vergoedingsmodaliteiten worden geregeld in de artikelen 26-27. Opmerkelijk is dat de pachter vergoed wordt ongeacht het feit of hij toestemming kreeg ter uitvoering van de werken of niet (77) en dat de toestemming van de eigenaar en de machtiging van de vrederechter op één en dezelfde lijn worden geplaatst. Wat de beplantingen betreft, moge het volstaan te verwijzen naar artikel 28 van de P.W. 1969, waar een bijzonder statuut te dien opzichte wordt voorzien.

98. In één der vorige alinea's werd reeds het statuut van de einde pachtvergoedingen behandeld vóór de wijziging door de W. 7 maart 1929. Sindsdien werden aan de pachter genoeg waarborgen verleend opdat hij in de mogelijkheid zou zijn om het goed naar behoren te bebouwen, zonder daardoor enig financieel risico of verlies te moeten lijden. De (relatief) vrije bedrijfsvoering welke aan de pachter werd toegekend na de W. 7 maart 1929 (nieuw artikel 1766 bis) werd bij dezelfde wetswijziging aangevuld met een echte einde-bedrijfsregeling, met name in artikel 1778, § 2 (78).

Waar het oude artikel 1778 uitging van een aantal verplichtingen van de pachter, primeerde bij het gewijzigde artikel 1778 het recht van de pachter om vergoeding te vragen van de verpachter (art. 1778, § 2-I jo art. 1778, § 5). Deze rechtstreekse opvraagbare vergoeding had betrekking op volgende zaken: stro, mest en navette die hij achterlaat, bij voorraad gedane bebouwingen,

---

(77) Het verkrijgen van een toestemming speelt wel een rol voor de hoogte van de vergoeding.

verbeteringen aan de gronden voor wat betreft hun staat van zuiverheid, verbeteringen aan de afsluitingen, waterloopgreppels, aan de wegen dienend voor de exploitatie van de hoeve en aan de gebouwen en werken die bij de exploitatie behoren. Het bedrag van deze vergoeding werd berekend volgens einde-pachtwaarde, maar mocht de door de pachter gedane kosten niet overschrijden. Dit maximum-vergoedingsbedrag kon nog verminderd worden door aftrek van bepaalde voordelen (stro, mest, navette, andere kosteloze verstrekkingen), welke de pachter ontvangen had. Bewijs van deze minderingsgronden diende door de verpachter te worden geleverd (79).

Voor wat betreft het productief maken van onbebouwde of braakliggende gronden of van gronden die in slechte staat van bebouwing waren (mits deze als zodanig in de pachtovereenkomst werden aangeduid) kon op voorhand een vergoeding vastgesteld worden. Dit stelsel van de P.W. 1929 werd behouden na de wijzigende W. 7 juli 1951. Een nieuwe bepaling werd bij deze gelegenheid ingelast, ter bevordering van het opmaken van plaatsbeschrijvingen. De wijzigende W. 7 maart 1929 bepaalde in artikel 1778, § 6 enkel dat elk der contracterende partijen de andere

---

(78) Een bedrijfseinde-regeling was niet voorhanden in het oude artikel 1778 (B.W. 1804). Bezorgd over de vrijwaring van het goed van de eigenaar had de wetgever wel voorzien in een verplichting van de pachter om het stro en de mest van het laatste jaar op het goed te laten, indien hij deze zaken ook had gekregen bij de ingenottreding. Verder kon de eigenaar, zelfs in het geval dat de pachter bij het begin van de pacht niets had ontvangen, nog steeds het behoud van het stro en de mest eisen, mits vergoeding, uit te keren aan de uittredende exploitant.

(79) Art. 1778, § 5 bepaalt dat deze bepalingen van dwingend recht zijn.

partij kon dwingen, gedurende de eerste drie maanden van de pacht, om een omstandige plaatsbeschrijving op te maken en dat, in geval van weigering de vrederechter, bij een niet voor hoger beroep vatbaar vonnis een deskundige kon aanstellen om deze plaatsbeschrijving op te maken. Deze § 6 werd door de W. 7 juli 1951 aangevuld met een tweede lid, dat bepaalde dat, bij gebreke van plaatsbeschrijving, de pachter geacht werd het goed te hebben ontvangen in de staat waarin het zich bevindt op het ogenblik dat hij het verlaat, behoudens tegenbewijs, aan te brengen door de verpachter (80).

De hierboven beschreven einde-pachtvergoeding werd overgenomen in artikel 45 van de nieuwe P.W. 1969. Deze laatste wetswijziging bracht echter een zeer belangrijke innovatie op het gebied van de vergoedingen bij het einde van de pacht. In artikel 46 wordt namelijk voorzien in een bijzondere uittredingsvergoeding in de gevallen dat aan de goederen, na de aanvang van de pacht, een andere eindbestemming werd gegeven: dit zijn de beëindigingsredenen van artikel 6, 2° en 4°, en artikel 7, 9°, 10° en 11°. Ten exemplatieve titel worden in artikel 46 enkele criteria aangeduid ter berekening van deze vergoeding: (i) bedrijfsverlies aan dieren en materieel, gelet op de oppervlakte van de gronden die aan de landbouw worden onttrokken; (ii) genotsderving gedurende de jaren voor het verstrijken van de lopende pachtperiode met een minimum van twee en een maximum van vier jaar; (iii) het verlies wegens waardevermindering van de

---

(80) Sommigen zijn van oordeel dat deze plaatsbeschrijvingen al te veel betrekking hebben op de gebouwen alleen, en in veel mindere mate op de staat van de gronden.

overblijvende gebouwen en gronden. Deze vergoeding, welke een bijzondere aandacht verdient, zal verder nog in een ander verband worden besproken (81).

## Par. 2. De pachtwet in landbouwstructureel perspectief

### 1. Waarborgen i.v.m. de omvang van het grondkapitaal

99. Indien een landbouwexploitant voor het geheel of voor een gedeelte van het grondkapitaal beroep heeft gedaan op het afsluiten van een pachtovereenkomst, welke waarborgen bezit hij dan i.v.m. omvang en de organisatie van zijn bedrijf? Meer in het algemeen luidt de vraag of het vigerend pachtrecht een eerder positieve dan wel een eerder negatieve invloed kan ressorteren op de structuur van de landbouwexploitaties (82). Terwijl in de hiernavolgende uiteenzetting het probleem van de bedrijfssplitsing (of splitsing van percelen) aan de orde staat, wordt in de daaropvolgende paragraaf de problematiek van de bedrijfsvergroting behandeld, o.m. langs een onderzoek van de mobiliteit van pachtgronden en -bedrijven.

---

(81) In de loop van de parlementaire werkzaamheden vóór de totstandkoming van de P.W. 1969 werd zelfs opgemerkt dat deze vergoeding t.v.v. de pachter mocht beschouwd worden als een mee-profiteren door de pachter in de meerwaarde die de eigenaar verkrijgt bij realisatie van het onroerend goed (M. Hambye, Alg. Discussie Senaat, 1968-1969, Pas. 1969, p. 1670).

(82) Vermeld kan worden dat, uit een onderzoek dat een paar decennia terug werd gevoerd, blijkt dat de versnipperingsgraad der bedrijven in de regio's waar eigendomsbedrijven primeerden groter was dan in de regio's met een overwegend aantal pachtbedrijven; cfr. L. De Smet, De ruilverkaveling in België, Economische studie, lic.verh. R.O.G., 1954-1955, p. 78 e.v.; id., De versnippering der landbouwgronden in België, Tijdschr.Belg.Ver.Aardr.Stud., XXVI (1957), nr. 2, p. 295 e.v.

Slechts één opmerking i.v.m. de actualiteit van de genoemde problemen. Sommige auteurs zijn van oordeel dat niet het vraagstuk van de versnippering maar wél dat van de bedrijfsvergroting heden ten dage het kernprobleem vormt (83). Hier wordt er evenwel vanuit gegaan dat het vermijden van ongezonde splitsing en verdeling enerzijds, en het stimuleren van bedrijfsvergroting, anderzijds, connexe problemen zijn. Het behoud van de bestaande ontwikkelingsbedrijven of bedrijfskernen en de vorming van nieuwe en meer rendabele bedrijven moeten evenwaardige polen vormen in de huidige stand van het beleid t.a.v. landbouwstructuren in België.

#### 1.1. Onderzoek van de toestand vóór 1969

100. Vóór de wijziging van het pachtrecht door de wet van 7 maart 1929 waren er, om zo te zeggen, geen waarborgen voorzien in de wet (d.i. het burgerlijk wetboek) m.b.t. de opbouw van een exploitatie door de niet-eigenaar van het agrarisch onroerendgoedkapitaal. Waarborgen aangaande de duur van de overeenkomst of de omvang van het bedrijf bestonden niet. Deze beide leemtes vormden meteen één der belangrijkste redenen voor het instellen van de parlementaire wijzigingsprocedure. Zoals hoger reeds werd opgemerkt, was de duur van niet bij geschrift afgesloten overeenkomst gewoon afgestemd op een éénmalige productiecyclus. Ter illustratie wil ik slechts één voorbeeld aanhalen, geput uit de rechtspraak

---

(83) In Nederland is P. De Haan van mening dat het vraagstuk van de bedrijfssplitsing aan actualiteit heeft ingeboet ten voordele van het probleem van de bedrijfsvergroting. Aan deze probleemverschuiving schrijft hij o.m. het fiasco toe van de landbouwkundige toetsing van de pachtwet, cfr.: Nogmaals de bespreking van het rapport van de werkgroep Pacht door de Vereniging voor agrarisch recht, De Pacht, 1972, p. 2 e.v.; en id., Wensen met betrekking tot wijziging van de pachtwet, De Pacht, 1972, p. 40.

vóór de Belgische onafhankelijkheid, met name uit een arrest van het Hof te Brussel, van 28 april 1820 (84).

Pachter A had een schriftelijke overeenkomst afgesloten met verpachter B. De duur van de overeenkomst overschreed de termijn, welke nodig was voor de voltooiing van één productiecycclus. Na beëindiging van de in het contract vastgestelde duur bleef A, zoals trouwens veelal gebeurde (85) op het gepachte goed. Intussen was het verpachte goed verdeeld, en één der verpachters gaf een opzeg voor zijn deel (dit is: een gedeelte van het oorspronkelijk gepachte goed). A protesteert tegen deze gedeeltelijke opzeg, maar dit protest wordt niet aanvaard door het Hof, dat daarenboven wees op het recht van de pachter om zelf een opzeg te geven voor het overblijvende gedeelte van het gepachte goed. Het Hof stelde daarbij uitdrukkelijk dat het geen rekening kon houden met het feit dat de pachter de overeenkomst oorspronkelijk had aangegaan met het oog op de gehele exploitatie.

101. De wet van 7 maart 1929 bracht een diepgaande wijziging in de wettelijke regeling van de duur van de pachtovereenkomst. De partijen konden voortaan nog wel vrij bepalen welke de duur van de tussen hen gesloten overeenkomst zou zijn, maar bij een eerste ingebruikneming (86) moest hij minstens negen jaar bedragen. De

---

(84) Pas. 1820-1821, p. 112-113.

(85) De stilzwijgende hernieuwing trad in de meeste gevallen op en vormde één der bijzonderste oorzaken voor geschillen.

(86) Onder 'eerste ingebruikneming' diende de eerste vestiging van een pachter (jure proprio en niet jure hereditario) op een bepaald goed te worden verstaan (cfr. A.P.R., tw. Landpacht, nr. 61, met verwijzing naar rechtsleer en rechtspraak). Dit gold voor de P.W. 1929 en 1951. In de huidige P.W. 1969 wordt gesproken over 'eerste gebruiksperiode'. De betekenis blijft evenwel dezelfde als voorheen (cfr. H. Closon, Le bail à ferme et le droit de préemption, Rép. Not., t. VIII, nr. 43; anders: R. Eeckloo, o.c., p. 90, nr. 68).

wettelijke minimumduur van negen jaar werd ook de regel telkens wanneer partijen niets hadden voorzien op dat punt. Uitgaande van de bijzondere bestemming van het gepachte goed werden een aantal uitzonderingen op deze éénvormige duurregeling gestipuleerd. Bepaalde overeenkomsten konden aan een minder lange pachttermijn onderworpen zijn, o.m. met betrekking tot:

(a) gronden die ten algemene nutte onteigend of verkregen waren (87);

(b) gronden die door hun ligging beschouwd moesten worden als bouwgronden of industriegronden op voorwaarde dat zij in die hoedanigheid vermeld waren in de overeenkomst (88);

(c) bijkomende pachtovereenkomsten en overeenkomsten van onderhuur of overdracht van huur, welke eindigen tesamen met de hoofdovereenkomst.

102. Deze uitzonderingsregeling gaf aan de indirecte exploitant meer uitzichtmogelijkheden op een bedrijfsplanning. In het geval van gronden, onteigend of verkregen in het kader van het algemeen belang, zou hij voortaan eenzelfde rechtspositie bekleden als de directe exploitant, want ook deze laatste loopt het onteigeningsrisico. Voor de bouw- en industriegronden kon hij zijn statuut kennen van bij het afsluiten van de pachtovereenkomst, daar de bijzondere hoedanigheid van de gronden in

---

(87) Het gehuurde goed kon aan de exploitant slechts ontnomen worden mits uitkering van een billijke schadevergoeding, niettegenstaande elke andersluidende bepaling (art. 1774, § 3, 2° lid). De termijn waarbinnen opzeg moest gebeuren bedroeg drie maanden (art. 1774, 5° lid).

(88) Opzegmogelijkheid mits inachtnaam van een termijn van drie maanden, zoals hierboven.

de overeenkomst diende te worden vermeld. De duur van de overeenkomst werd echter door een veel belangrijker uitzonderingsmogelijkheid bedreigd: in de pachtovereenkomst kon namelijk een bepaling worden opgenomen waardoor de verpachter de mogelijkheid verkreeg om tijdens de eerste ingebruikneming een einde te maken aan de pachtovereenkomst, om het goed zelf te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn afstammelingen (89). Deze opzegmogelijkheid kon zowel betrekking hebben op het geheel van het gepachte goed als op een deel ervan. De vraag of de pachter, bij de opbouw van zijn bedrijf, met verschillende verpachters had gecontracteerd, bleef buiten beschouwing. Men lette er evenwel op dat deze opzegmogelijkheid slechts kon aangewend worden, indien ze door de partijen in het contract werd voorzien.

103. De landpachtwet van 7 juli 1951 bracht enkele belangrijke wijzigingen in het pachtstatuut aan, met betrekking tot de zekerheid van de pachter omtrent de duur van de overeenkomst en de omvang van zijn bedrijf. Reeds in het gewijzigde artikel 1717 B.W. werd als principe gesteld dat de onderhuur of de overdracht van huur op initiatief van de pachter niet toegelaten was (behoudens bij andersluidend beding in de pachtovereenkomst) noch voor het geheel, noch voor een gedeelte. Wel kon onderhuur of cessie plaatsvinden, ondanks alle tegenstrijdige bepalingen en zonder voorafgaande toelating van de verpachter, ten voordele van de afstammelingen van de pachter, op voorwaarde dat deze overeenkomst betrekking had op het

---

(89) Art. 1774, § 2 (oud) B.W. Indien de verpachter of diens afstammelingen het pachtgoed niet hadden bezet binnen de zes maand of indien de persoonlijke exploitatie slechts fictief was, had de pachter recht op schadevergoeding.



geheel van het gepachte goed: "Deze overdracht, aldus werd in de Senaat door de verslaggever verklaard, bij uitzondering nog toegelaten door ons ontwerp, impliceert de handhaving van één enkele bezetter en de onverdeelde uitbating van het gepachte goed... Het is dus wel te verstaan dat de overdracht van één pachter door één andere enkele pachter zal worden toegelaten" (90). In de uitwerking van de duurregeling werd het belang van de langlopende pachtovereenkomsten geaccentueerd: de eerste gebruiksperiode moest minimum negen jaar bedragen en nadien beschikte de pachter, eventueel, over een wettelijke verlengingstermijn van negen jaar, zelfs indien de eerste periode over een langere termijn (dan negen jaar) liep. Was de duurtijd van deze periode evenwel langer dan achttien jaar, dan werd de pachtovereenkomst na deze termijn opzegbaar, mits inachtnaam van een tweejarige opzegperiode. Deze opzegmogelijkheid, toegestaan door de wet, vloeide evenwel niet rechtstreeks uit de wet voort: de partijen dienden er in de overeenkomst in te voorzien (91).

Tijdens de twee periodes van minimum negen jaar kreeg de pachter de zekerheid dat er geen gedeeltelijke opzeg zou gegeven worden (92): deze werd namelijk uitgesloten in artikel 1774, § 2-II, 3° lid B.W. Opzeg

---

(90) Parl. Hand. Senaat, 1947-1948, p. 459.

(91) Art. 1774, § 2, 2° lid.

(92) In geval van verkoop van een gedeelte van het verpachte goed kan aan de pachter wel een gedeelte van het pachtgoed ontnomen worden wanneer de koper zelf wou overgaan tot exploitatie (cfr. art. 1748 jo art. 1774, § 2-I; zie Cass., 26 mei 1955, Pas. 1955, I, p. 1056-1059).

voor het geheel, met het oog op eigen exploitatie kon echter tijdens de eerste periode én tijdens de wettelijke verlengingsperiode worden gegeven ten voordele van de verpachter of bepaalde personen uit zijn familiekring (93). Vermelding verdient ook nog de bepaling van artikel 1774, § 2-III B.W.: mits een opzegperiode van drie maand, evenredige vermindering van de pacht prijs en betaling van een schadevergoeding, kreeg de verpachter het recht om te beschikken over een aaneengesloten perceel (max. 1/10 van de totale verpachte oppervlakte of 10 are) voor het oprichten van één of meerdere woningen (94). De keuze van het perceel kon door de pachter betwist worden vóór de rechter, die eventueel zelf diende te beslissen over de plaats ervan.

104. Op één uitzondering na (de hogergenoemde opzegmogelijkheid voor de verpachter; tijdens de periode van negen jaar) was onder het regime van de pachtwet 1929 helemaal geen sprake van bij de wet voorziene opzegrechten, waaraan de verpachter gebonden zou zijn ter beëindiging van de overeenkomst. De wet van 7 juli 1951

---

(93) Deze kring van familieleden was ruimer voor opzeg tijdens de wettelijke verlengingsperiode, dan voor opzeg in de eerste periode (cfr. art. 1774, § 2-IV, 1<sup>o</sup> en 2<sup>o</sup> lid). Indien met exploitatie geen aanvang werd gemaakt binnen de zes maanden, of indien de exploitatie niet gedurende zes jaar werd volgehouden, kon de pachter ofwel schadevergoeding, ofwel reïntegratie (eventueel met schadevergoeding) vorderen. Onder het regime van de P.W. 1929 diende de exploitatie eveneens te worden aangevangen binnen de zes maanden en mocht deze evenmin fictief zijn: de pachter kon echter, in voorkomend geval, enkel schadevergoeding vorderen.

(94) Deze mogelijkheid viel buiten de voorziening van art. 1774, § 2-III, namelijk de uitzonderingen op de minimumduur: luidens deze bepaling dienden de bouw- of industriegronden in die hoedanigheid aangeduid te worden in de overeenkomst of erkend te worden door de vrederechter.

bracht hier verandering in door een aantal opzegredenen op te sommen in de pachtwet, evenwel zonder uitsluiting van andere, door de verpachter gebeurlijk in te roepen opzegredenen. Wél werd aan de rechter opgedragen, om over het ernstig en gegrond karakter van de opzegredenen in hoofde van de verpachter te oordelen (oud art. 1775 B.W.). Opvallend is het feit dat de opzegredenen, voor zover zij de verpachter rechtstreeks aanbelangden bij handhaving van de bestemming, bijvoorbeeld bij opzeg voor eigen gebruik, niet gebonden waren aan sociale of economische vereisten in hoofde van de pachter. Dit was wél het geval voor de opzegredenen met uitdrukkelijk structurele inslag (oud art. 1775, 3° en 5°), die hierna worden aangeduid. Voor zover de verpachter door de opzeg zuiver landbouweconomische belangen op het oog had, welke gerealiseerd moeten worden buiten de exploitatie van de met opzeg bedreigde pachter, mocht hij niet al téveel ingaan tegen de sociale en economische belangen van de genoemde exploitant. Deze structureel geïnspireerde opzegredenen waren:

- (i) de opzeg om percelen te ruilen tussen twee of meerdere pachters van één en dezelfde verpachter (oud art. 1775, 7° lid, 3°);
- (ii) de opzeg om één of meerdere verpachte percelen te voegen bij een andere exploitatie, die eveneens door de verpachter wordt verpacht. Deze verrichting is echter gekoppeld aan de voorwaarde dat de operatie een zulkdanig, onbetwistbaar belang moet vertonen, dat sociaal zo gewichtig is, dat het aan de zittende pachter berokkende nadeel gewettigd wordt (oud art. 1775, 7° lid, 4°) (95);

---

(95) Een voorbeeld hiervan kan men vinden in Vred. Borgloon, 15 mei 1956, R.W., 1956-1957, k. 1073-1074. Niet voldoende werd geacht het toevoegen van een perceel van 70 are bij een bestaand bedrijf van 50 ha, zie Rb. Luik, 11 mei 1956, Jur. Liège, 1956-1957, p. 117-118. Zie ook Vred. Turnhout, 25 juni 1964, ./.

(iii) de opzeg om het bedrijf te verdelen in twee of meer nieuwe bedrijven, hetzij om ernstige economische redenen, hetzij om sociale of familiale redenen, zoals de vestiging van jonge gezinnen, het tot stand brengen van kleine landeigendommen, enz., op voorwaarde dat het uit deze operatie voortvloeiend sociaal voordeel het aan de zittende pachter toegebrachte nadeel wettigt (96).

105. Veruit de belangrijkste opzegreden werd echter voorzien in artikel 1775, 7° lid, 1°: de opzeg voor eigen exploitatie door de verpachter of bepaalde zijner familieleden. Persoonlijke exploitatie was hierbij de noodzakelijke maar tevens de voldoende voorwaarde; er werden geen vereisten gesteld i.v.m. economische gegrondheid of sociale noodzaak. Evenmin werd enige beperking opgelegd in verband met de omvang van de opzeg; hij kon zowel betrekking hebben op het geheel van de verpachte goederen als op een gedeelte ervan. Het verbod van gedeeltelijke opzeg gold niet voor de periode van onbepaalde duur, die inging na verloop van eerste periode van negen jaar en de daaropvolgende wettelijke verlengingsperiode: dit werd door het Hof van Cassatie zeer duidelijk

---

(95) ./.

Turnh.rechtsl., nr. 320; Rb. Turnhout, 14 februari 1965, Turnh.rechtsl., nr. 321; Vred. Ferrières, 21 oktober 1954, Jur. Liège, 1954-1955, p. 118-119; Rb. Tongeren, 26 oktober 1956, onuitg., samengevat in A.P.R., tw. Landpacht, aanvullingen en wijzigingen dd. 1 mei 1964, nr. 94.

- (96) Een toepassing hiervan is te vinden in het vonnis van de Rb. Brugge, 5 december 1953, R.W. 1953-1954, k. 716-717, eveneens verschenen in Ann. Not., 1954, p. 106. Dit vonnis illustreert zeer duidelijk dat het gaat om de verdeling van een bedrijf: in casu werd opgezegd voor het gehele pachtgoed, dat slechts een deel (5ha40ca) vormde van het landbouwbedrijf van de exploitant (12 ha), die de rest in eigendom hield.

gesteld in zijn arrest van 30 april 1969 (97). Dit verbod gold trouwens ook al niet voor de opzeg die werd gegeven op het einde van ieder van de twee genoemde periodes.

## 1.2. Onder het regime van de pachtwet 1969

### 1.2.1. Inleidende beschouwingen

106. Door de wet van 4 november 1969 werden alle bepalingen betreffende de pachtovereenkomst opgenomen in een coherent geheel, dat als afdeling 3, boek III, titel VIII, hoofdstuk II van het Burgerlijk Wetboek werd ingelast (98). Het door deze wet ingevoerde systeem is in dubbel opzicht "gesloten": ten eerste, omdat de duur van de pachtovereenkomst steeds negen jaar bedraagt, ongeacht het feit of het gaat over een eerste, dan wel over een daaropvolgende pachtperiode (99); ten tweede, omdat

---

(97) Pas. 1969, I, p. 777-779. Contra: Vred. Nandrin, 15 januari 1963, Tijd. Vred., 1963, p. 161-164. Deze rechtbank ging veel verder dan de tekst van de wet toeliet: zij leidde uit de algemene economie van de pachtwet af dat de wetgever de pachter wou beveiligen tegen gehele terugname van het goed, maar ook tegen de gedeeltelijke terugname. De bepaling van art. 1774, § 2-II, 3° al., zag de rechtbank slechts als een teken van de algemene intentie van de wetgever: aldus was de gedeeltelijke terugname in principe niet toelaatbaar. Zonder de economisch verantwoorde grondslag van deze beslissing in vraag te stellen, kan evenwel betwijfeld worden of zij voldoende wettelijke grondslag kon vinden.

(98) Vanaf het ogenblik van de inwerkingtreding van de nieuwe wet was het ontworpen systeem niet meer ten volle coherent, daar een nieuwe 'uitzonderings'-wet ter beperking van de pacht prijzen werd uitgevaardigd (art. III, W. 4 november 1969).

(99) Art. 4 P.W. 1969.

het opzegstelsysteem zeer rigied werd geconstrueerd; enkel de bij de wet voorziene opzegredenen kunnen, met inachtnaam van de wettelijk opgelegde opzegtermijn, door de verpachter ingeroepen worden. Op de regel van de limitatief bepaalde opzegredenen zijn geen uitzonderingen voorzien; de wettelijke minimumduurregeling lijdt echter een aantal uitzonderingen, welke grotendeels overeenstemmen met bepalingen, welke reeds vóór de uitvaardiging van de P.W. 1969 van kracht waren. Deze bij de wet toegestane uitzonderingen liggen verspreid over verschillende artikelen. In artikel 6 wordt gesteld dat de verpachter op ieder ogenblik een einde kan maken aan de overeenkomsten welke betrekking hebben op onroerende goederen met een niet-agrarische eindbestemming. De opzegtermijn wordt dan ook zeer kort gehouden: luidens artikel 11, 1° volstaat een termijn van drie maanden (in de gewone gevallen is dit minstens twee jaar), welke gebeurlijk kan verlengd worden om aan de pachter de gelegenheid te geven om de wassende vruchten te oogsten. De bedoelde overeenkomsten worden in artikel 6 nauwkeuriger omschreven in vier categorieën; het zijn (i) pachtovereenkomsten m.b.t. gronden die wegens hun ligging ten tijde van de overeenkomst moesten worden beschouwd als bouwgronden of als voor industriële doeleinden bestemde gronden mits zij als zodanig aangeduid werden in het contract; (ii) pachtovereenkomsten m.b.t. gronden die wegens hun ligging op het ogenblik van iedere verlenging van de pacht moeten beschouwd worden als bouw- of industriegronden op voorwaarde dat de verpachter tenminste drie maanden vóór het einde van de lopende pachtperiode hiervan kennis heeft gegeven aan de pachter; hier valt te noteren dat er in casu een dubbele termijn moet in acht genomen worden door de verpachter: een kennisgeving en een opzegtermijn van telkens drie maanden, hetgeen concreet betekent dat de verpachter vooreerst minstens drie maanden voor het einde van een lopende

pachtperiode van (minimum) negen jaar de pachter moet in kennis stellen van de bestemmingsverandering van het goed en dat hij vervolgens in de daaropvolgende periode van onbepaalde duur kan opzeggen met een opzegtermijn van drie maanden; (iii) pachtovereenkomsten afgesloten door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon m.b.t. gronden die vóór het afsluiten van de overeenkomst door de genoemde instanties werden onteigend of verkregen op grond van een koninklijk besluit dat de onteigening ten algemene nutte beveelt of toelaat; en tenslotte (iv) de pachtovereenkomsten m.b.t. gronden die na het sluiten van de overeenkomst door diezelfde instanties werden verkregen op de hierboven geschetste manier (100).

Een volgende uitzondering ligt vervat in artikel 5 van de P.W. 1969: de overeenkomsten m.b.t. percelen die door de verpachter werden gevoegd bij grotere percelen of bij hoevegebouwen die hij ingevolge een vroegere overeenkomst aan dezelfde pachter heeft verpacht, kunnen afgesloten worden voor een termijn die tegelijk met de hoofdpacht eindigt. Twee andere uitzonderingen spruiten voort uit de regeling van de onderpacht en de pachtoverdracht; voor de eerstgenoemde geldt als regel dat de onderpacht eindigt samen met de hoofdpacht terwijl voor de pachtoverdracht, welke niet omgezet wordt in een pachtvernieuwing, dient onthouden te worden dat de nieuwe pachter slechts van de pachttermijn kan genieten die voorzien was in de oorspronkelijke pachtovereenkomst.

---

(100) Er kan nog opgemerkt worden dat de pachter recht heeft op een speciale einde-pachtvergoeding, voorzien in art. 46, in de gevallen dat hij voor het afsluiten van de overeenkomst niet op de hoogte was van de niet-agrarische bestemming van het door hem gepachte goed.

107. Indien abstractie gemaakt wordt van het feit dat vóór het in voege treden van de P.W. 1969 de opzegredenen van de pachtwet niet limitatief waren opgesomd (101), kan gesteld worden dat de opzegredenen van de nieuwe pachtwet grotendeels overeenstemmen met de onder de W.7 juli 1951 toepasselijke redenen. Nieuw zijn evenwel de redenen die vermeld worden in artikel 7, 9°, 10° en 11° (102): het betreft m.n. opzegging voor (i) aanwending van percelen voor doeleinden van algemeen belang door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon (103); (ii) aanwending voor gezinsdoeleinden

---

(101) Cfr. P. Gourdet en H. Closon, Le bail à ferme, p. 177-178, met verwijzing naar de voorbereidende werken.

(102) Nieuw is ook dat de pachter een recht op een speciale beëindigingsvergoeding mag laten gelden, krachtens art. 46 P.W., indien de agrarische bestemming van het goed om deze redenen wordt gewijzigd. Over deze bijzondere vergoeding lezen men A. Wattier, Les articles 45 et 46 de la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme, concernant les indemnités de sortie revenant au preneur sortant. Principes., Uitg. B.V.A.R., 1973, 17 p.

(103) Naar analogie met de uitspraak van het Hof van Cassatie, dd. 15 december 1972 (Pas. 1973, I, 373-374, eveneens verschenen in J.T., 1973, p. 311-312), waarbij het oud art. 1778 sexies, 3° B.W. aangaande de uitoefening van het recht van voorkoop werd geïnterpreteerd, kan gesteld worden dat het goed, waarvoor opgezegd wordt, zelf voor het algemeen belang dient aangewend te worden. Onvoldoende zou dus zijn: ruiling tegen een ander perceel dat voor het algemeen belang wordt bestemd. Deze interpretatie per analogiam wordt bevestigd door een arrest van het Hof van Cassatie, terzake van verzet tegen pachtvernieuwing, dd. 9 maart 1973, Pas. 1973, I, 646-647. Het Hof verbrak toen een vonnis van de rechtbank van eerste aanleg te Hasselt, zetelend in beroep, waarin aangenomen werd dat de verpachter beroep kon doen op art. 37, § 1, 6° P.W. 1969, wanneer hij het pachtgoed, na opzegging te koop stelt om de aldus verkregen gelden te besteden voor de bouw van een hospitaal.



en ontspanning van een aaneengesloten perceel, dat echter niet groter mag zijn dan twintig are of groter dan 1/20 deel van de oppervlakte van het verpachte goed, indien dit gedeelte twintig are overtreft (104); (iii) aanwending van percelen als bouwgronden of als gronden voor industriële doeleinden bestemd, mits zij wegens hun ligging op het ogenblik van de opzegging als zodanig moeten worden beschouwd (105).

Het limitatief karakter van de opzeggingsredenen van de P.W. 1969 brengt mede dat de rechter in geval van geschil nog wel kan oordelen over de vraag of de in de opzeg genoemde reden onder de bij de wet voorziene redenen ressorteert, en of deze reden ernstig voorkomt, maar niet meer over het gewichtig karakter van een buiten die opsomming vallende reden, zoals voorheen het geval was (106).

---

(104) Indien er een betwisting rijst over de plaats van dit perceel, beslist de rechter daarover.

(105) Te onderscheiden van de uitzonderingsregeling van art. 6 op de minimumduur van negen jaar. Voor deze opzegging geldt een minimumtermijn van drie maand, met verlengingsmogelijkheid voor de oogst van de wassende vruchten (art. 11, 1°). Krachtens art. 12, 2 is voor de geldigheid van deze opzegging vereist (evenals voor deze van art. 6, 1° en 2°) dat een eensluidend verklaard afschrift van de door het bevoegde bestuur verleende bouwvergunning wordt overgelegd. Indien een bouwvergunning nog niet kan verkregen worden omwille van het feit dat het goed in een zone is gelegen die nog in het verkavelingsstadium verkeert, kan de rechter de opzegging geldig verklaren op voorlegging van een eensluidend verklaard afschrift van de verkavelingsvergunning. Bovendien moet bij dat afschrift een verklaring van het gemeentebestuur gevoegd worden waaruit blijkt dat een bouwvergunning zal kunnen afgeleverd worden na beëindiging van de voor de aanleg van wegen uit te voeren werken.

(106) Zo kan de opzeg met het oog op een hogere verkoopwaarde van het goed niet meer gelden als ernstige ./.

### 1.2.2. Opzeg voor persoonlijke exploitatie

108. In een systeem waarbij de agrarisch onroerendgoed-eigenaar, na verpachting, strikt gebonden is aan de wettelijke beëindigingsredenen, ligt het enigszins voor de hand (107) dat hij de meeste vrijheid krijgt indien hij het goed zelf wil gaan exploiteren (108). Uit het wettelijk schema der beëindigingsmogelijkheden volgt reeds dat dit één der belangrijke redenen vormt om de verpachting stop te zetten: het is de enige reden die ook tijdens de loop van een pachtperiode kan ingeroepen worden. Deze mogelijkheid is weliswaar beperkt: zij kan niet gebruikt worden tijdens de eerste twee pachtperiodes (109). Het is echter zeer opvallend dat de

---

(106) ./.

opzeggingsredenen. Over de geldigheid van deze redenen vóór de P.W. 1969, zie o.m. A. De Bersaques, La vente du fonds loué constitue-t-elle un motif sérieux de congé dans le bail à ferme?, R.C.J.B., 1955, p. 314-328; V. Renier, Le droit à la campagne, Gembloux, 1960, p. 20 e.v.

(107) Vgl. C.M.O. van Nispen tot Sevenaer, De laatste schans, De Pacht, 1955, p. 261: "Dat het eigendomsrecht in zijn uitoefening beperkt wordt door het zwaarwichtig belang van de exploitant-grondgebruiker, maar dat de aanspraak van de exploitant zelve wederom beperkt is door de aanspraak van de eigenaar, voor wie zelf-exploitatie van overwegende betekenis is, dit alles lijkt ons met een juist eigendomsbegrip te rijmen".

(108) Er worden wettelijke vereisten gesteld t.a.v. de persoonlijke exploitatie: deze moet persoonlijk en werkelijk zijn en tenminste gedurende negen jaar voortgezet worden door diegene(n) die in de opzeggingsbrief als aanstaande exploitant is (zijn) aangewezen. Indien deze laatste(n) een rechtspersoon is (zijn), moet de exploitatie in handen zijn van de verantwoordelijke organen en beheerders, niet alleen van de aangestelden van de rechtspersoon (art. 9). Zelfs indien aan deze voorwaarden wordt voldaan, kan er, in sommige gevallen, krachtens de wet, geen sprake zijn van persoonlijke exploitatie; dit geldt voor de aanplanting met naaldbomen, ./.

structurele aanpak totaal ontbreekt bij de opzeggingsredenen die in de praktijk meest toepassing kan vinden. Omwille van de ruime toepassingsmogelijkheden en het gemis aan structuurpolitieke inslag wordt er hier aan deze opzeggingsredenen bijzondere aandacht besteed.

(a) Het opzeggingstijdstip

109. T.a.v. het door de wet toegelaten opzeggingstijdstip moet onderscheid gemaakt worden tussen twee hypothesen; er kan vooreerst opzeg worden gegeven bij het verstrijken van elke pachtperiode. Met inachtnaam van een minimumopzeggingstermijn van twee jaar en een maximumtermijn van vier jaar (art. 11, 2) kan de verpachter zijn voornemen waar maken om het verpachte goed zelf te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot. Dit voornemen kan zowel betrekking hebben op het gehele pachtgoed als op een deel ervan. Men lette er in het bijzonder op dat deze opzegreden niet gebonden is aan enige voorwaarde i. v.m. de maatschappelijke of landbouweconomische grondslag

---

(108) ./.

loofbomen of heesters, tenzij het gaat om tuinbouw of om een aanplanting die noodzakelijk is voor de bewaring van het goed. Deze bijkomende voorwaarde kan terzijde worden geschoven door de vrederechter, na advies van de rijkslandbouwkundige van de streek (art. 10).

(109) Art. 8 P.W.

van de gegeven opzeg. Enigszins strenger is daarentegen de regeling voor het geval het verpachte goed medeëigendom is (of wordt) van verscheidene personen, tenzij deze situatie het gevolg is van erfopvolging of legaat (110). De strengere regeling bestaat hierin dat de medeëigenaar die opzegt voor eigen exploitatie (of een daarmede gelijkgestelde exploitatie) minstens gerechtigd moet zijn tot de onverdeelde helft van het pachtgoed. Een tweede mogelijkheid van opzeg voor persoonlijke exploitatie wordt voorzien in artikel 8 van de pachtwet: met uitsluiting van de eerste twee pachtperiodes kan de verpachter een einde maken aan de pacht in de loop van een pachtperiode om het goed zelf te exploiteren of om de exploitatie ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, aan zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot. In voorkomend geval gelden identieke regels als de hierboven beschrevene t.a.v. medeëigenaars.

(b) Kritische evaluatie van dit systeem

110. Op dit systeem kan heel wat kritiek geleverd worden vanuit landbouwstructureel standpunt, zonder dat zelfs al téveel nadruk wordt gelegd op de maatschappelijke gevolgen ervan. Deze overwegingen gelden vooral t.a.v. de mogelijkheid van gedeeltelijke opzeg voor eigen gebruik.

Gedeeltelijke opzeg op het einde van een pachtperiode

111. Zoals men weet wordt in het Belgisch pachtrecht geen onderscheid gemaakt tussen de verhuring van een bedrijf of van verschillende constituerende elementen daarvan.

---

(110) Cfr. het in noot 119 geciteerde vonnis van de vrederechter van Tielt, dd. 27 september 1972.

Dit zou er m.i. a fortiori moeten toe leiden dat de mogelijkheid van gedeeltelijke opzeg, eender wanneer die ook gegeven wordt, niet zou mogen voorzien zijn, bij ontstentenis van een soort prealabele landbouwkundige toetsing (111). Dergelijke toetsing dringt zich op aan twee kanten. Vooreerst moet de vraag gesteld worden of het overblijvende bedrijf na de opzeg nog enige leefbaarheid overhoudt. Deze toetsing zou, om doeltreffend te kunnen zijn, niet alleen betrekking moeten hebben op de tussen de betrokken verpachter en pachter afgesloten overeenkomsten, maar ook op het gehele bedrijf aan pachterszijde. Momenteel is er echter geen enkele wettelijke voorwaarde in dit verband. Verder kan de toetsing ook geschieden aan de kant van het te vormen bedrijf. Alhoewel men ook hier slechts het stilzwijgen van de wetgever kan vaststellen, kan erop gewezen worden dat deze landbouwkundige toetsing onrechtstreeks kan uitgevoerd worden door de rechter, wanneer hij oordeelt over het element 'persoonlijke exploitatie' van de door de verpachter aangevoerde opzegreden. De rechter kan, bij discussie over de geldigheid van de opzegreden tot de conclusie komen dat, in de gegeven omstandigheden, aan de zijde van de eigenaar geen sprake kan zijn van de opbouw van een werkelijke exploitatie, zodat aan de ernst van de ingeroepen reden kan getwijfeld worden.

---

(111) P. De haan (Vervreemding van landbouwgronden in Nederland en Duitsland, De Pacht, 1971, p. 140) definieert deze toetsingsvorm als volgt: "beoordeling van een rechtshandeling betreffende landbouwgrond naar haar landbouwkundige aspecten. Inzonderheid gaat het daarbij om de invloed van de rechtshandelingen op de structuren - d.i. de verkaveling (vorm, grootte en ligging der kavels) en de grootte - der bedrijven, aan welke de landbouwgrond zou worden toegevoegd of onttrokken. De landbouwkundige toetsing is dus een onderdeel van het agrarisch structuurbeleid in zijn totaliteit".

Deze vorm van landbouwkundige toetsing gebeurt reeds in de praktijk. Het Hof van Cassatie aanziet deze toetsing als een feitelijke kwestie waarvoor de rechter ten gronde souvereine beoordelingsbevoegdheid heeft (Cass., 7 maart 1968, Pas. 1968, I, p. 849-853; Cass., 6 januari 1972, Arr. Cass., 1972, p. 440-441). In het eerst genoemde geval had de feitenrechter aangenomen dat een rationele exploitatie onmogelijk was, daar de eigenaar, door de opzegging, over een aantal percelen zou beschikken, die door andere percelen (eveneens verpacht door dezelfde eigenaar, maar waarvoor geen opzegging was gegeven) van elkaar gescheiden waren. In het tweede geval had de rechter vastgesteld dat de exploitatie van de eigenaarster, die opgezegd had, helemaal niet overeenstemde met het normale en rationele beheer van een landbouwbedrijf. Hierdoor werd in casu aanvaard dat de intensiteit of de rendabiliteit van de voorgenomen exploitatie een rol kunnen spelen bij de appreciatie van een opzegreden. Vermeld weze dat in het tweede geval uit de feitelijke toedracht bleek dat de eigenaarster een verandering van bestemming wou doorvoeren (bouwgrond) (112).

112. Eén en ander brengt ons tot de vaststelling dat, behoudens een onrechtstreekse controlemogelijkheid aan verpachterszijde, iedere vorm van wettelijke of rechterlijke toetsing ontbreekt. Deze situatie werd uitdrukkelijk gewild door de wetgever. Sommige commentatoren zijn zelfs van oordeel (113) dat de wetgever aldus trouw kon blijven aan zijn voornemen "om de bescherming van de

---

(112) Zie over het tweede arrest ook I. Moreau-Margrève, Législation du bail à ferme et tradition, B.V.A.R., 1973, p. 10-11. Om eventuele verwarring te vermijden kan nog opgemerkt worden dat de exploitatie niet noodzakelijk materialiter door de eigenaar moet gebeuren, zodat diens geschiktheid 'ad hoc' niet voldoende is als beoordelingsnorm (Cass., 5 juli 1957, Pas. 1957, I, 1327-1330; Cass., 30 januari 1959, Pas. 1959, I, 550-552; Cass., 20 maart 1959, Pas. 1959, I, 742-743).

(113) G. Traest, De nieuwe wet op de landpacht, T.P.R., 1969, nr. 80, p. 535 en 536.

pachter minder streng op te vatten, als compensatie voor de éénvormigheid van de pachtperiodes". Dezelfde auteur is echter evenmin gelukkig met het inzicht dat op die manier een mogelijkheid werd geschapen om de pachter te laten zitten met een niet-leefbaar bedrijf. Het is zeer de vraag of de mogelijkheid van gedeeltelijke opzeg wel kan beschouwd worden als de meest aangewezen compensatie op het vlak van de rechten van de verpachter, ten aanzien van de beter gewaarborgde rechten van de pachter. Zoals gebleken is uit het historisch overzicht m.b.t. het Belgisch pachtrecht, is de pachtwet niet alleen opgezet als een beschermingsregeling voor bepaalde personen (sociale grondslag van het pachtrecht), maar heeft zij evenzeer de bescherming en de stimulering van de landbouw op het oog (economische grondslag). De vraag is dan of, gegeven de huidige bekommernis van de wetgever om leefbare bedrijven te vormen, de genoemde opzeggingsreden niet indruist tegen het algemeen belang, in plaats van het te dienen. Men mag toch immers aannemen dat de pachtwet geschreven is tegen de achtergrond van de bescherming van het algemeen belang, of niet? Samen met R. Eeckloo (114) kan ik deze anomalie enkel maar betreuren.

113. Tot slot nog enkele woorden over de wordingsgeschiedenis van deze tekst. Het regime van de gedeeltelijke opzeg op het einde van de pachtperiode betekent op zichzelf geen versoepeling ten opzichte van de toestand volgens de wet van 7 juli 1951. Artikel 1755 B.W.

---

(114) Pacht en voorkoop, nr. 107. Verscheidene leden van de Commissie voor Justitie en Landbouw van de Senaat hebben er trouwens op gewezen dat de mogelijkheid van gedeeltelijke opzeg flagrant in strijd is met de strekking van de overheid om belangrijker landbouwondernemingen te vormen (cfr. o.m. de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van wet) (Pas. 1969, p. 1627).

gaf immers geen rechtstreekse aanduiding over de mogelijkheid om bij het einde van een periode voor een gedeelte op te zeggen, maar deze mogelijkheid werd evenmin uitdrukkelijk uitgesloten door hetzelfde artikel. De enige beperking die ten aanzien van een gedeeltelijke opzeg van kracht was, sproot voort uit artikel 1774, § 2-II: gedeeltelijke opzeg voor persoonlijke exploitatie (of een daarmee gelijkgestelde exploitatie) was uitgesloten tijdens de eerste periode en de daaropvolgende wettelijke verlengingsperiode. Voor opzeg tijdens de daaropvolgende periodes gold dus geen enkele beperking, hetgeen uitdrukkelijk werd bevestigd door rechtspraak van het Hof van Cassatie (115). Tijdens de voorbereiding van de nieuwe pachtwet in de Senaat werd de mogelijkheid van gedeeltelijke opzeg ingevoerd, onder beperkte voorwaarden. Gedeeltelijke opzeg zou immers alleen mogelijk zijn in de hypothese dat één verpachter opzegging zou doen voor een gedeelte van een landbouwbedrijf, dat samengesteld was uit goederen die aan verschillende eigenaars toebehoorden. Bij echte bedrijfspacht zou deze opzeggingsmogelijkheid dus geweerd worden. Bovendien werd hieraan een belangrijke voorwaarde toegevoegd, m.n. dat de

---

(115) Cass., 30 april 1969, Pas. 1969, I, p. 777. Deze opvatting heeft op heden enkel nog rechtshistorisch belang. Niettemin kan vermeld worden dat zij door de meeste auteurs werd bijgetreden, zie o.m.: V. Renier, Le droit de l'agriculture, p. 157-158, met verwijzing naar een dissidente opvatting in de rechtspraak (nl. Rb. Hoei, 13 november 1963, Jur. Liège, 1963-1964, p. 269-270). G. Traest, o.c., p. 535, schijnt de mening toegedaan te zijn dat gedeeltelijke opzeg vóór de P.W. 1969 niet toegelaten was, maar steunt hierbij, m.i. ten onrechte, op A.P.R., tw. Landpacht, nr. 63. Men leze immers nr. 71 van hetzelfde werk, waarin opzeg voor een gedeelte uitdrukkelijk voor mogelijk wordt gehouden.



operatie geboden moest zijn "omwille van een onbetwistbaar economisch of familiaal belang en sociaal zo gewichtig (zijn) dat het aan de zittende pachter toegebrachte nadeel gewettigd is" (116). Deze dubbele voorwaarde werd weggelaten tijdens de daaropvolgende behandeling in de Kamer (117), o.m. op grond van de overweging dat de controle op de naleving van deze voorwaarde in de praktijk tot ontelbare en onoverkomelijke rechtsgedingen zou leiden.

114. Men kan wel aannemen dat de wetgever, door het voorzien in de mogelijkheid van gedeeltelijke opzeg, aan de eigenaar de mogelijkheid wilde verschaffen om aan één zijner kinderen een klein tuinbouwbedrijf te bezorgen (118). De vraag is evenwel of men daarvoor de gedeeltelijke opzeg voor persoonlijke exploitatie mogelijk moest maken. In artikel 7, 4° wordt immers als geldige opzeggingsredenen vermeld: "de verdeling van het bedrijf in één of twee of meer nieuwe bedrijven, hetzij om ernstige economische redenen, hetzij om sociale of familieredenen, zoals de vestiging van jonge gezinnen, het tot stand brengen van kleine landeigendommen, enz. op voorwaarde dat de leefbaarheid van het bedrijf van de zittende pachter niet in het gedrang wordt gebracht". Dit leidt tot de vaststelling dat er eigenlijk geen sluitende redenen voorhanden waren, voor de invoering (of het behoud) van de mogelijkheid van gedeeltelijke opzeg bij het verstrijken van iedere pachtperiode, in zijn huidige vorm.

---

(116) Parl. Doc. Senaat, 1964-1965, nr. 295, p. 21.

(117) Ingevolge een amendement Dewulf, Parl. Doc. Kamer, 1965-1966, nr. 95/7.

(118) Parl. Doc. Kamer, 1965-1966, nr. 95/10, p. 2.

Gedeeltelijke opzeg gedurende de pachtperiode

115. Ratione temporae is er een tweede mogelijkheid voor de verpachter om de exploitatie van het verpachte goed naar zich toe te halen. Artikel 8 P.W. 1969 laat toe dat de verpachter opzegt om het goed zelf te exploiteren gedurende de loop van een pachtperiode, met uitzondering van de eerste twee periodes. Het is een twistvraag of deze opzeg ook voor een gedeelte kan gegeven worden. De tekst van het artikel laat deze mogelijkheid in het vage. In tegenstelling tot artikel 7, 1°, waarover supra, wordt in artikel 8 enkel "het verpachte goed" vermeld, zonder dat er een nadere aanduiding wordt gegeven over de vraag of het over het geheel, dan wel ook over een gedeelte van het pachtgoed gaat.
116. Bondig gesteld kan men t.a.v. dit twistpunt drie houdingen aannemen. Primo, kan men, vertrekkend vanuit de voorbereidende werken (119) concluderen dat er geen enkele uitdrukkelijke aanwijzing werd gegeven om voor artikel 8 een meer beperkte interpretatie te huldigen dan voor artikel 7 van de pachtwet. Gedeeltelijke opzeg zou bijgevolg mogelijk zijn. Tot dezelfde conclusie komt men, secundo, ook wanneer men per analogiam redeneert met hetgeen toegelaten was onder de vorige pachtwet van 1951. Toen was opzeg voor een gedeelte mogelijk voor de periodes volgend op de eerste en de tweede pachtperiode (120). Tertio kan men, a contrario redenerend met hetgeen voorzien wordt in artikel 7 P.W. 1969 voorhouden dat gedeelte-

---

(119) Zie H. Closon, o.c., p. 240. Vgl. tevens het vonnis van de vrederechter van Tielt, 27 september 1972, R.W., 1972-1973, k. 1158-1164.

(120) Zie supra, nr. 113.

lijke opzeg krachtens artikel 8 niet tot de mogelijkheden behoort daar deze opzeggingsreden, in tegenstelling tot artikel 7, 1° niet uitdrukkelijk voorziet in de mogelijkheid van gedeeltelijke opzeg (121). Ik kan meteen stellen dat dit m.i. ook de beste oplossing is.

117. Bij gebreke van een duidelijke regel zal de feitenrechter de knoop moeten doorhakken. In het enig mij reeds bekend vonnis met betrekking tot deze interpretatievraag opteert de vrederechter van Tielt voor de mogelijkheid van gedeeltelijke opzeg (122). De rechter was tot dit besluit gekomen na een zorgvuldig onderzoek van de voorbereidende werken i.v.m. de wordingsgeschiedenis van de artikelen 7 en 8 van de pachtwet. Daarbij was hij tot de bevinding gekomen dat in de voorbereidende werken nergens sprake is van een restrictieve interpretatie van de opzeggingsmogelijkheid welke geformuleerd wordt in artikel 8. Uit het verschil in tekst tussen de artikelen 7 en 8 kon hij evenmin een argument putten om ertoe te besluiten dat laatstgenoemd artikel beperkender zou moeten gehanteerd worden dan het eerstgenoemde. De rechter was de mening toegedaan dat men, per analogiam redenerend, dezelfde opzeggingsmogelijkheden moest lezen in beide artikelen, daar men in artikel 8 nergens een uitdrukkelijke beperking van deze mogelijkheden kan aantreffen.

---

(121) Dit is de stelling van R. Eeckloo, o.c., nr. 107, p. 108 en nr. 152, p. 128, die ook steunt op een redenering a contrario in verband met het tekstverschil tussen de artikelen 7, 1° en 8; zie eveneens G. Traest, o.c., p. 546-547.

(122) Zie het in voetnoot 119 geciteerde vonnis.

Afgezien van deze terminologische argumentatie, waarmede men - bij gebreke aan duidelijke aanwijzingen - alle richtingen uitkan, bestaat het meest overtuigende argument van de vrederechter in een verwijzing naar het uitzonderingskarakter van de landpachtwetgeving. Omwille van dit bijzonder karakter kan ervoor gepleit worden dat deze wetgeving beperkend geïnterpreteerd moet worden, hetgeen wil zeggen dat de wet moet toegepast worden binnen de door de wetgever uitdrukkelijk voorziene beperkingen van de vrije contractsluiting. Het blijft niettemin mogelijk om uit de bijzondere vermelding van de gedeeltelijke opzeg in artikel 7, 1°, af te leiden dat de gehele opzeg de regel vormt en de gedeeltelijke opzeg de uitzondering. Op grond van deze redenering moet men tot de conclusie komen dat gedeeltelijke opzeg niet toegelaten is tijdens de pachtperiodes. De regel van de éénvormigheid van de pachtperiodes wijst trouwens in die richting. Voor de P.W. 1969 kon een gedeeltelijke opzeg enkel gegeven worden tijdens de periode van onbepaalde duur. Nu er op dit vlak maximale zekerheid wordt gewaarborgd aan de exploitant - alle periodes hebben een minimumduur van negen jaar - kan niet ontkend worden dat de beëindigingsmogelijkheid tijdens een pachtperiode moet gezien worden als een uitzondering op de algemene regel. Er valt dan ook veel voor te zeggen dat de uitzondering beperkend moet toegepast worden, indien men geen afbreuk wil doen aan deze algemene regel. In tegenstelling tot hetgeen voorgehouden wordt in het genoemde vonnis van de vrederechter van Tielt (123) kan een restrictieve opvatting van artikel 8 trouwens voldoende gefundeerd worden met sociaal-economische argumenten.

---

(123) O.c., k. 1164.

118. Bij het zoeken naar een oplossing i.v.m. dit interpretatieprobleem kan men verschillende waarden of belangen onderkennen. Er is vooreerst het rechtmatig belang van de eigenaar om, met het oog op de vorming van een eigen exploitatie, over een aantal gronden te kunnen beschikken. Verder kan ook gedacht worden aan de sociaalgerichte bescherming van de indirecte exploitant die bij gedeeltelijke opzeg een niet-rendabel bedrijf kan overhouden en dus alleen nog het "recht" heeft om een niet-rendabele uitbating te voeren, of, integendeel, door opzeg te geven voor het resterende gedeelte, zijn broodwinning uit handen te geven (124). Tenslotte mag ook de landbouweconomische grondslag van de pachtwetgeving niet uit het oog worden verloren. Indien men dit praktisch probleem terzake van landpacht ziet tegen de achtergrond van een heel aantal overheidsmaatregelen welke gericht zijn op de landbouwhervorming, dan zou men ervoor moeten pleiten dat zoveel mogelijk zou vermeden worden dat er niet-rendabele bedrijven gevormd worden. Beslist in die gevallen, waarin een heel bedrijf wordt verpacht, mag de pachtwetgeving niet zodanig toegepast worden dat de leefbaarheid van dit bedrijf in het gedrang wordt gebracht door de afname van bepaalde stukken ervan door de verpachter.

Op grond van deze korte waarden- en belangenanalyse moet men tot het besluit komen dat een restrictieve opvatting van de opzegmogelijkheden van artikel 8 P.W. 1969

---

(124) Deze mogelijkheid wordt in de rechtspraak meestal als 'pendant' opgegeven; zie laatstelijk nog Cass., 30 april 1969, voornoemd: "que dans cette seconde hypothèse, il est loisible à la partie qui a reçu un congé partiel, et qui ne peut être tenue de rester engagée partiellement contre son gré, de résilier la convention dans la mesure où elle subsiste".

de enig juiste kan zijn. Men kan natuurlijk argumenteren dat de laatstgenoemde waarde niet verdisconteerd werd in dit artikel van de pachtwet, in tegenstelling tot menig ander artikel van dezelfde wet. Dit ontnemt aan de gegeven oplossing echter niet zijn meest soliede basis, die gelegen is in de tweede waardenoverweging. Indien men namelijk zou toestaan dat een gedeeltelijke opzeg, zonder gebonden te zijn aan enige voorwaarde, zou gegeven worden tijdens de pachtperiode, dan komt de waarborg van de wetgever t.a.v. de éénvormigheid van de pachtperiodes ernstig in het gedrang. De pachter die slechts een niet-leefbaar stuk overhoudt, zou ertoe kunnen verplicht worden om ook voor het resterende deel op te zeggen (hetgeen de lege lata steeds een legale optie is geweest), zodat de waarborg m.b.t. de duur sterk in het gedrang komt. Een uitbreidende interpretatie van de opzegmogelijkheden van artikel 8 brengt aldus de structuur van de vigerende pachtwet in het gedrang; over de wil van de wetgever om aan de exploitant maximale waarborgen te geven door de invoering van éénvormige pachtperiodes, kan zeker niet getwijfeld worden (125). Aan de juistheid van deze zienswijze wordt geen afbreuk gedaan door de door de wet voorziene mogelijkheid voor partijen om bij onderlinge overeenstemming een einde te stellen aan de pachtovereenkomst (art.14). Alhoewel men het erover eens is dat men, krachtens dit artikel, de pachtovereenkomst ook voor een gedeelte kan beëindigen, mag men nog niet onmiddellijk geneigd zijn te stellen dat de wetgever hierdoor zelf in grote mate afbreuk heeft gedaan aan het stelsel der éénvormige periodes. Beëindiging van de pachtovereenkomst op grond van artikel 14 behoort immers volledig tot de sfeer van de vrije contractsluiting, terwijl er,

---

(125) Vgl. G. Traest, De nieuwe wet op de landpacht, T.P.R., 1969, p. 521 e.v.

bij opzegging voor een gedeelte van de pachtovereenkomst op grond van artikel 8 geen sprake kan zijn van een vrijelijk genomen beslissing vanwege de pachter indien hij ertoe besluit om, na opzeg te hebben gekregen vanwege de verpachter, zelf op te zeggen voor het resterende gedeelte. In laatstgenoemd geval gaat het duidelijk over een besluit dat gegrondvest is op een economisch-sociale situatie die aan de pachter werd opgedrongen. Hier weze nog aan toegevoegd dat de pachter in voorkomend geval ook niet zou kunnen opzeggen voor het overblijvende gedeelte; wellicht houdt hij dan een bedrijf over dat als niet-rendabel dient bestempeld te worden. Ook dit is een toestand die, gegeven het huidige streven van de overheid om rendabele landbouwexploitaties te stimuleren, veel te wensen overlaat.

119.        Besluitend kan gesteld worden dat de mogelijkheid van gedeeltelijke opzeg voor persoonlijke exploitatie, welke voorzien wordt in de pachtwet, weinig coherentie vertoont met andere agrarischrechtelijke maatregelen, waarin ernaar gestreefd wordt om rendabele bedrijven te vormen. Zoals reeds werd opgemerkt is de mogelijkheid van gedeeltelijke opzeg gedurende de pachtperiode het meest betreurenswaardig element van de regeling, omdat daardoor niet alleen nadelige gevolgen worden geschapen op landbouwstructureel vlak, maar ook omdat op die wijze de waarborgen i.v.m. de stabiliteit van de pachter uitgehouden worden. Zoals moge blijken uit ervaringen in Frankrijk is een aantasting van de bedrijfszekerheid in dit verband niet denkbeeldig. Een praktijk van opzeggingen voor belangrijke bedrijfsgedeelten heeft om die reden geleid tot een wijziging van het Franse pachtrecht, met name van alinea 6 van artikel 845 Code Rural. Dit artikellid voorziet thans dat de verpachter slechts voor een gedeelte kan opzeggen indien daardoor het economisch

evenwicht van het geheel van de exploitatie niet ernstig wordt geschaad (126).

### 1.3. De Franse Code Rural

120. De Franse pachtwet kent, evenmin als de Belgische, een systeem van prealabele toetsing van pachtovereenkomsten door de overheid. De duur van de overeenkomst is wettelijk gewaarborgd voor een minimumtermijn van negen jaar (art. 811 Code Rural). Na het verstrijken van deze termijn, heeft de pachter recht op hernieuwing van de overeenkomst, tenzij de verpachter een wettig en ernstig motief kan inroepen tegen de verlenging, of tenzij hij gebruik maakt van zijn terugnamerecht (art. 837 Code Rural). Hier wordt slechts één aspect onderzocht van de beëindigingsregeling: de mogelijkheid voor de pachter om het verpachte goed gedeeltelijk terug te nemen voor eigen exploitatie.

---

(126) R. Savatier, L'évolution du statut du fermage à l'intérieur des nouvelles structures agricoles, spécialement en fonction de la loi du 30 décembre 1963, D., 1964, Chron., p. 52, noteert het volgende over de achtergrond van deze wetswijziging: "Le second groupe de méthodes qu'utilisait la pratique pour avoir raison de l'enracinement du fermier sur son exploitation était celle de la reprise partielle (...). Dans ces hypothèses, il usait de la jurisprudence générale l'admettant à reprendre partiellement son bien. Pour effectuer cette reprise, il choisissait, intentionnellement, la partie la plus essentielle en fonctionnement normal de l'exploitation du fermier. Ainsi ce dernier était-il conduit à demander lui-même de quitter le reste. Et la propriété devenait libre".



121. De Code Rural voorziet in een speciale bepaling t.a.v. gedeeltelijke terugname van het verpachte goed (art. 845, al. 6): "le bailleur ne peut reprendre une partie des biens qu'il a loués si cette reprise partielle est de nature à porter gravement atteinte à l'équilibre économique de l'ensemble de l'exploitation assurée par le preneur" (127).

Deze beperking van het terugnamerecht van de eigenaar-verpachter werd geïnspireerd door de bezorgdheid voor de bescherming van de structuren der landbouwexploitaties (128). Deze beperking is verbonden aan de realisatie van twee voorwaarden, waarvan de eerste voortspuit uit de tekst zelf van de wet, en waarvan de tweede voortvloeit uit rechterlijke interpretatie.

De eerste voorwaarde is bij uitstek landbouwkundig geïnspireerd. De verpachter mag zijn terugnamerecht voor een gedeelte van het verpachte goed slechts uitoefenen, indien dit geen ernstig nadeel oplevert voor het economisch evenwicht van de gehele exploitatie van de pachter. Dit is uiteraard een vraag van feitelijke aard, waarvan het antwoord zowel afhankelijk is van de aard van het teruggenomen deel, als van de opbouw van de gehele exploitatie (129). De tweede voorwaarde strekt er eigenlijk toe om de beperking van het vrije beschikkingsrecht

---

(127) Redactie sinds de W. 63-1332, 30 december 1963.

(128) G. Bobin, Exploitation agricole et politique des structures, nr. 205, p. 140.

(129) R. Savatier, o.c., nr. 312, p. 185.

van de eigenaar-verpachter zo klein mogelijk te houden. Zij werd geformuleerd in een aantal rechterlijke beslissingen, waarbij de interpretatie van artikel 845, alinea 6, aan de orde was. De vraag was namelijk gerezen, of de verpachter in de uitoefening van zijn terugnamerecht kon beperkt worden door economische overwegingen m.b.t. bedrijfsgedeelten, waarvoor hij niet in contractuele relatie stond tot de pachter. Dit is het geval bij de zgn. gemengde bedrijven. Hiermede worden die landbouwexploitaties bedoeld, waarbij (i) ofwel een deel van het agrarisch onroerend goed in eigendom wordt gehouden en een ander deel in pacht, (ii) ofwel verschillende verpachters, voor verschillende bedrijfsgedeelten in contractuele relatie staan tot de pachter. Dit zijn dus de bedrijven waarin het gehele grondkapitaal niet door één verpachter wordt verschaft. Indien dit laatste wel het geval is, kan men spreken van bedrijfspacht.

De Franse rechtspraak heeft uitgemaakt dat de verpachter welke in contractuele relatie staat tot de exploitant van een gemengd bedrijf kan opzeggen voor het door hem verpachte bedrijfsgedeelte. Hij wordt daarbij niet beperkt door overwegingen i.v.m. het economisch evenwicht van het bedrijf in zijn geheel (130). Zoals G. Bobin (131) opmerkt, leidt dit tot een zekere structurele "fragiliteit" van gemengde bedrijven. Indien een pachtcontract betrekking heeft op een essentieel bedrijfsgedeelte, zullen de zorgen van de "gemengde" pachter wel groter zijn dan deze van een collega-pachter, die zijn hele bedrijf huurt van één eigenaar, of slechts beroep

---

(130) Cfr. R. Savatier, o.c., nr. 312, p. 185 en G. Bobin, o.c., nr. 74.

(131) T.a.p.

doet op een pachtcontract voor bijkomende bedrijfsge-  
deelten.

Een bijzonder geval van gedeeltelijke terugname is principiëel toelaatbaar krachtens artikel 845, lid 7. Het betreft de toevoeging van de goederen, waarvoor opzeg werd gegeven, aan een andere exploitatie, die door dezelfde verpachter wordt verpacht. In dit geval is een gedeeltelijke opzeg toegelaten, net zoals dit het geval is in de Belgische pachtwet. Deze operatie blijft niettemin gebonden aan de voorwaarde dat het economisch evenwicht van de aldus verkleinde exploitatie niet ernstig wordt verstoord. Er kan tenslotte op gewezen worden dat de maximum-groottegrens voor de exploitatie, die aldus vergroot wordt met 1/3 verhoogd wordt (132).

#### 1.4. Een voorbeeld van landbouwkundige toetsing in het Nederlandse pachtrecht

122. Krachtens artikel 2 van de Nederlandse pachtwet, moeten alle pachtovereenkomsten, evenals de wijzigings- en beëindigingsovereenkomsten, schriftelijk worden afgesloten; zoniet, kunnen zij niet ter goedkeuring worden voorgelegd aan de grondkamer (133). Zolang een pachtovereenkomst niet is goedgekeurd, kan de verpachter geen rechtsvordering instellen tegen de pachter, tot betaling van de pachtprijs, en geldt de pachtovereenkomst voor

---

(132) Cfr. art. 7 W. 60-808, 5 augustus 1960 d'orientation agricole; zie ook de uiteenzetting over de cumulatieve reglementering in Frankrijk, infra, nr.151 e.v.

(133) Ieder der partijen is verplicht, krachtens art. 8 om de overeenkomst, binnen de twee maanden na het afsluiten ervan, ter goedkeuring in te zenden aan de grondkamer. Hetzelfde geldt voor de wijzigingsovereenkomsten. De vereiste van goedkeuring vervalt evenwel voor de beëindigingsovereenkomsten waaraan feitelijke uitvoering werd gegeven.

onbepaalde tijd, zonder opzegmogelijkheid door één der partijen (134). Het gebrek aan goedkeuring wordt dus voldoende zwaar gesanctioneerd. In artikel 5 van de pachtwet worden de vereisten opgesomd, waaraan de ter goedkeuring ingezonden overeenkomst moet voldoen om het nihil obstat te verkrijgen vanwege de grondkamer. Bovendien de eigenlijke landbouwkundige toetsing (art. 5, c tot e), behelst dit goedkeuringspakket ook een toetsing aan de maximumprijsnormen, een onderzoek naar het eventueel buitensporig karakter van uit de pachtovereenkomst, voortvloeiende verplichtingen voor de pachter, en, tenslotte, een toetsing aan de regels van de pachtwet zelf (135).

- 
- (134) Andere wijzen van beëindiging, zoals o.m. de beëindigingsovereenkomst, blijven mogelijk. Er kan op gewezen worden dat, zonder voorafgaandelijke goedkeuring, ook geen verlengingsmogelijkheid bestaat.
- (135) Het Nederlandse pachtrecht kent twee bijzondere instituten: de pachtkamers en de grondkamers, die ingeschakeld zijn in het pachtwettelijk systeem. DE GRONDKAMERS (één per provincie, met als beroepsinstantie: de centrale grondkamer te Arnhem; cassatie is uitgesloten uit de aard der zaak, cfr. P. De Haan, o.c., p. 52) zijn hoofdzakelijk belast met de administratieve uitvoering van de pachtwet, terwijl de PACHTKAMERS (één per kanton, met als beroepsinstantie: de pachtkamer van het Gerechtshof te Arnhem; cassatie is uitgesloten bij art. 134 van de Nederlandse pachtwet 1958) belast zijn met pachtrechtspraak. Tussen beider bevoegdheid kan geen duidelijke, formele scheidingslijn getrokken worden: zekere aangelegenheden van volontaire jurisdictie (zoals een verlengingsverzoek voor een pachtovereenkomst) evenals de gehele contentieuze jurisdictie werden opgedragen aan de pachtkamers; aan de grondkamers werden al die zaken toegewezen m.b.t. de landbouwkundige of prijstoetsing, alsmede de aangelegenheden met overwegend landbouwkundig karakter (cfr. P. De haan, o.c., p. 52, met verwijzing naar de voorbereidende werken). Over de aard en de bevoegdheid van de grondkamers werd destijds een uitgebreide discussie gevoerd: zie o.m. Ph.A.N. Houwing, De Pacht, 1948, p. 4-5; ./.

123. De eigenlijke landbouwkundige toetsing wordt omschreven in artikel 5, littera c tot e:

"De grondkamer keurt de pachtovereenkomst goed, tenzij (a) (...); (b) (...); c. de overeenkomst zou leiden tot een ondoelmatige verkaveling, of een ondoelmatige ligging van het land ten opzichte van de bedrijfsgebouwen of van de woning; d. de overeenkomst, indien deze betrekking heeft op land, dat gebrepen is geweest in een ruil- of herverkaveling of dat gelegen is in de IJsselmeerpolders, zou leiden tot 1° een verkaveling of een ligging van het land ten opzichte van de bedrijfsgebouwen of van de woning, die minder doelmatig is dan de bestaande, 2° een geringere dan de bestaande bedrijfsgrootte; e. door de overeenkomst algemene belangen zouden worden geschaad; de grondkamer is onder meer bevoegd als schadelijk voor de algemene belangen van de landbouw aan te merken overeenkomsten, welke zouden leiden tot: 1° een zo geringe bedrijfsgrootte, dat de ondernemer zijn volledige arbeidskracht op het bedrijf niet productief kan maken; 2° gebruik van het land ter verkrijging van neveninkomsten, anders dan voor zelfvoorziening; 3° vergroting van een bedrijf, waarvan uitbreiding voor de ondernemer niet van overwegende betekenis is, terwijl in de nabijheid een of meer kleine bedrijven uitbreiding behoeven".

Dit vereistenpakket is niet alleen indrukwekkend, het werd ook wel eens al té ingewikkeld genoemd (136).

---

(135) ./.

Grondkamer voor Zeeland, o.c., p. 74-78; Naschrift van Ph.A.N. Houwing, o.c., p. 78-79; H. Thesing, Zijn Grondkamers rechtsprekende organen?, o.c., p. 98-101; Ph.A.N. Houwing, Onderschrift, o.c., p. 101-105; L. De Vries, Grondkamers rechtsprekende organen?, o.c., p. 170-184; Naschrift van Ph.A.N. Houwing, o.c., p. 184-185.

(136) Cfr. Ph.A.N. Houwing, Artikel 5 Pachtwet 1958 (een poging tot verduidelijking), De Pacht, 1958, p. 162-170, die na beschrijving van het wettelijk systeem, zijn oprechte deelneming betuigde aan grondkamers en pachtrechters. In zijn handboek (Pachtwet, p. 304, nr. 200) noemt hij het systeem "onzinnig ingewikkeld".

Op het eerste zicht houdt dit systeem heel wat mogelijkheden in, althans wanneer de bepalingen ervan vanuit landbouwkundig perspectief worden gezien. De vraag is evenwel of theorie en werkelijkheid op dit vlak met elkaar overeenstemmen.

124. Het systeem der landbouwkundige toetsing bestond reeds vóór de pachtwet van 1958 er gebruik heeft van gemaakt: het was immers één der hoofdbestanddelen van de Wet vervreemding landbouwgronden van 7 augustus 1953. Bij de voorbereiding van de nieuwe pachtwet 1958 werd heel wat aandacht besteed aan dit toetsingsrecht van de grondkamers, om te voorkomen dat, door de verpachting, ongewenste landbouwkundige toestanden zouden ontstaan. Het oorspronkelijke regeringsontwerp werd evenwel, tijdens de behandeling door de Kamers aanzienlijk beperkt en verminkt. Het resultaat daarvan was dat de toetsingsnormen zeer vaag werden gehouden en dat de grondkamers voor de toepassing van deze normen, althans voor de meeste daarvan, wél bevoegd, doch niet verplicht zijn. Ph.A.N. Houwing en P. De Haan zijn er beiden over akkoord dat deze landbouwkundige voorzieningen van de pachtwet weinig of geen resultaat hebben opgeleverd (137). Buitengewoon belangrijk vind ik het feit, dat de slechte toepassing

---

(137) P. De Haan, o.c., p. 293, zegt dat de wetgever zich in 1958 de moeite had kunnen besparen om speciale normen voor de bedrijfsstructuren op te stellen "want de grondkamers hebben deze even vrolijk naast zich neergelegd als zij op het stuk van die structuur onder het Pachtbesluit reeds met algemene inzake schade aan de algemene belangen van de landbouw hadden gedaan". Op dezelfde plaats vermeldt hij trouwens de resultaten van een enquête die onder de grondkamers werd gehouden: één grondkamer had van de 28238 overeenkomsten die zij in de jaren 1958 t/m 1963 te beoordelen kreeg slechts 16 overeenkomsten nietig verklaard op grond van de landbouwkundige normen, terwijl twee andere grondkamers zelfs nooit de goedkeuring op die grond hadden onthouden. In zijn overzicht van rechtspraak ./.

van deze regels o.m. wordt toegeschreven aan het ontbreken van uitgewerkte normen, die door de overheid zouden bepaald worden en richtinggevend zouden zijn voor het inzicht omtrent doelmatige verkaveling en bedrijfs-grootte (138). Deze vaststelling dient onze aandacht te weerhouden omdat ook in het Belgisch pachtrecht enige landbouweconomische (en sociale) normen worden voorzien, waarvoor aan de rechter weinig concrete criteria werden verschaft.

125. Het zijn evenwel niet alleen de Grondkamers die in hun taak tekort schieten: het wettelijk systeem der landbouwkundige toetsing houdt op zichzelf niet veel mogelijkheden van structureel beleid in. Dit is in hoofdzaak het gevolg van het feit dat de Grondkamers slechts bevoegd zijn om een negatief vergelijkende toetsing door te voeren. Dit betekent dat zij (krachtens de woorden van de wet: "zou leiden tot") slechts kunnen

---

(137) ./

in De Pacht, meer bepaald in verband met de agrarische toetsing, merkt Houwing nog het volgende op: "Naar de gepubliceerde beslissingen erover - en de publicatie is wat de Centrale Grondkamer betreft, naar ik veronderstel, vrij volledig - is 's wetgevers poging tot invoering van deze landbouwkundige toetsing als mislukt te beschouwen. Daaraan zal zeker ook de onzinnige ingewikkeldheid der wettelijke regeling hebben bijgedragen". Slechts één bepaling is, naar hetgeen Houwing mededeelt, in de praktijk doorgedrongen: de toetsing aan de algemene landbouwbelangen. Hij merkt evenwel op dat hem slechts één toepassing bekend is aangaande de in de wet zelf opgenomen voorbeelden van schade aan deze algemene agrarische belangen. De Haan is van mening dat de verschuiving in de agrarische problematiek: van bedrijfssplitsing naar bedrijfsvergroting, tevens een oorzaak geweest is van het fiasco van de landbouwkundige toetsing (cfr. Nogmaals de bespreking van het rapport van de werkgroep Pacht door de Vereniging voor agrarisch recht, De Pacht, 1972, p. 2, en, Wensen met betrekking tot wijziging van de pachtwet, De Pacht, 1972, p. 40.

- (138) P. De Haan, Pachtrecht, p. 293.

ingrijpen indien de pachtovereenkomsten zouden leiden tot een verslechtering van de aan de overeenkomst voorafgaande toestand. In deze zin is het systeem vergelijkend, omdat de vroegere toestand als uitgangspunt genomen wordt. Het procédé is negatief, omdat goedkeuring slechts onthouden moet worden indien de overeenkomst enig minder gewenst (in het licht van genoemd artikel 5) resultaat tot gevolg zou kunnen hebben.

Het genoemde systeem der negatief vergelijkende toetsing is eigenlijk maar een minimale oplossing. Andere vormen van toetsing waren wel voorgesteld, maar niet aangenomen (139). Er was vooreerst gesproken over een zgn. negatief stelsel met objectieve toetsingsnormen. Ook dit voorstel voorzag in een beoordeling van de overeenkomst door de Grondkamer, maar het verschilde in die mate van het voorgaande, dat niet de vroegere toestand, maar wél de door het aangaan van de overeenkomst ontstane

---

(139) Minister Samkalden stipte de mogelijke alternatieven reeds aan bij de behandeling van de pachtwet in de Tweede Kamer; cfr. Ph.A.N. Houwing, o.c., p. 304a, met verwijzing naar de voorbereidende werken. Deze alternatieve toetsingssystemen worden beschreven bij Ph.A.N. Houwing, t.a.p., en bij P. De Haan, o.c., p. 294-295, alsmede in zijn artikel Vervreemding van landbouwgronden in Nederland en Duitsland, De Pacht, 1961, p. 140 e.v. Daar de landbouwkundige toetsing reeds een bijkomend karakter draagt, zou zij, naar het oordeel van De Haan, positief moeten zijn qua doelstelling, d.i. gericht op verbetering, en niet uitsluitend negatief, d.i. gericht tegen verslechtering. Ten deze is vooral zijn argument doorslaggevend, waarin hij aangeeft dat de verka-velings- en bedrijfs-grootte-situatie zodanig slecht is, dat verdere verslechtering nauwelijks opvalt. Ook de middelen zouden positief moeten zijn: d.i. betere alternatieven moeten kunnen opgelegd worden.



situatie als uitgangspunt moest genomen worden. Veel verdergaand, maar wellicht evenredig efficiënter zou het zgn. positieve stelsel zijn, waardoor aan de grondkamers niet alleen een controlerende, maar ook een regulerende bevoegdheid zou gegeven worden: dit betekent dat deze overheidsinstanties bevoegd zouden zijn om de, van landbouwkundig standpunt uit, meest geschikte pachter aan te duiden.

M.J. Boerendonk (140) was van mening dat enkel de bepaling van artikel 5, welke betrekking heeft op het land dat begrepen was geweest in een ruil- of herverka-veling, of dat gelegen was in de IJsselmeerpolders, enig effect zou opbrengen in de vorm van een echte landbouwkundige toetsing. Dit weinig verheugend toekomstperspectief steunde hij op de gedachte dat, krachtens de pachtwet, enkel in genoemd geval een verplichting kon bestaan voor de grondkamer om de goedkeuring van de overeenkomst te weigeren (141).

De geringe verwachtingen met betrekking tot het systeem van de landbouwkundige toetsing, zoals het voorzien wordt in de Nederlandse pachtwet, berusten ook op het feit dat, krachtens artikel 5, 3° een groot stuk van deze toetsing buiten beschouwing moet blijven bij de verpachting ten aanzien van bepaalde personen. Artikel 5, 1° c en e (1°, 2° en 3°) kan namelijk niet toegepast worden bij pachtovereenkomsten met de echtgenoot, met

---

(140) Landgebruik en landwaarde, Gorinchem, 1960, p. 287.

(141) Verder verwijst Boerendonk naar de even geringe resultaten van de landbouwkundige toetsing, voorzien bij de Wet vervreemding landbouwgronden. Hierover schrijft hij o.m. dat uit ministeriële verslagen over de werking van deze wet was gebleken dat deze toetsing kwantitatief geen rol speelt.

bloed- of aanverwanten in de rechte lijn, pleegkinderen en medepachters.

126.        Uit één en ander volgt dus dat dit preventief controlesysteem weinig vruchten heeft afgeworpen in de praktische toepassing van de pachtwet en niets laat verwachten dat hierin binnen afzienbare tijd enige opvallende wijziging zou intreden. Nu gebleken is dat de landbouwkundige toetsing van de Nederlandse pachtwet weinig positieve resultaten heeft meegebracht op landbouw-structureel vlak, moet ook nog worden nagegaan of, en zo ja, in welke mate, verbrokkeling of aftakeling van landbouwbedrijven mogelijk blijft krachtens de overige bepalingen van deze pachtwet. Vooraleer ik dit aspect nader ga onderzoeken, wil ik eerst zeer kort het verlengingsmechanisme van de Nederlandse pachtwet beschrijven.
127.        Zoals reeds werd vermeld, bedraagt de wettelijke minimumduur voor een pachtovereenkomst m.b.t. een hoeve, twaalf jaar, terwijl de duur van eenzelfde overeenkomst t.a.v. los land slechts voor een minimumperiode van zes jaar wordt gewaarborgd. Beide pachtperiodes worden echter, luidens artikel 36 Nedl. P.W. 1958, van rechtswege verlengd met zes jaar. Deze verlenging kan echter verhinderd worden door tussenkomst van ieder der contractspartijen: artikel 36, 2 bepaalt met name dat zowel de pachter als de verpachter, met een minimumtermijn van één jaar (uitzonderlijk slechts: zes maanden) en een maximumtermijn van drie jaar vóór het beëindigen van de lopende pachtovereenkomst, aan de tegenpartij kan berichten dat zij geen verdere verlenging wenst (142).

---

(142) Deze kennisgeving dient te geschieden bij deurwaardersexploot of bij aangetekende brief. Voor de regeling i.v.m. pachtovereenkomsten, waarvoor een kortere duur werd toegestaan, zie art. 37 van de pachtwet.

Indien de pachter evenwel kennis krijgt van deze mededeling vanwege de verpachter, kan hij, binnen de maand welke daarop volgt, een verlengingsverzoek indienen bij de bevoegde instantie: de pachtkamer. Deze pachtkamer beoordeelt het verlengingsverzoek naar billijkheid, maar dient daarenboven rekening te houden met enkele speciale voorwaarden, welke vermeld worden in de artikelen 39 tot 41 van de pachtwet. Bovendien wordt in artikel 47 van dezelfde wet een speciaal regime voorzien voor een verlenging m.b.t. een gedeelte van het verpachte goed.

Eerst het gewone stelsel. De speciale voorwaarden waarmede de rechter rekening moet houden bij de vorming van een billijk oordeel over het verlengingsverzoek, hebben betrekking op drie soorten situaties: (i) de pachter heeft het bedrijf niet gevoerd als een 'goed huisvader' of is onbehoorlijk opgetreden jegens de verpachter (143). Indien deze omstandigheden zich hebben voorgedaan, zal de pachtkamer het door de pachter ingediende verlengingsverzoek afwijzen (art. 39); (ii) de verpachter wil het goed bestemmen voor extra-agrarische doeleinden, in overeenstemming met het algemeen belang (144). Ook in dit

---

(143) P. De Haan, o.c., p. 383-384, is, in tegenstelling tot Ph.A.N. Houwing, o.c., nr. 472, van mening dat deze gedraging niet zozeer de verpachter als zodanig moet betreffen, dan wel de verpachter in zijn persoon. De mening van Houwing is meer restrictief omdat er naar diens mening enig verband moet bestaan tussen het optreden van de pachter en de pachtovereenkomst.

(144) Deze overeenstemming blijkt, luidens art. 40, uit de concordantie met een goedgekeurd bestemmingsplan. Deze bepaling heeft echter geen exclusieve werking: ook als de voorgenomen bestemmingswijziging niet aansluit bij het bestemmingsplan, kan de pachtkamer beslissen dat deze wijziging in overeenstemming is met het algemeen belang (cfr. Ph.A.N. Houwing, o.c., nr. 477; P. De Haan, o.c., p. 391, noot 2).

geval kan de rechter echter niet in alle gevallen het verlengingsverzoek afwijzen. Hij dient zijn oordeel met name te steunen op billijkheidsoverwegingen, in twee gevallen: primo, wanneer de verpachter een rechtspersoon is, en secundo, wanneer de grondslag van het maatschappelijk bestaan van de pachter door het verlies van het gepachte ernstig zou worden aangetast. Een bijkomende voorwaarde is dan evenwel dat het persoonlijk gebruik van het goed voor de verpachter niet van overwegende betekenis is.

128. Bij één en ander, en vooral bij de laatstgenoemde voorwaarde kunnen nog enige kanttekeningen geplaatst worden. Alhoewel er op het eerste zicht kans bestaat dat de rechter bij de toetsing aan deze voorwaarde enige belangenafweging zou kunnen verrichten, blijkt dit toch niet steeds mogelijk te zijn. Volgens de heersende rechtsleer moeten de beide elementen, en met name de overwegende betekenis voor de verpachter en de aantasting van het maatschappelijk bestaan van de pachter, niet op één en dezelfde lijn te worden geplaatst, om tegen elkaar afgewogen te worden (145). Integendeel, slechts wanneer blijkt

---

(145) Cfr. Ph.A.N. Houwing, o.c., nr. 488, p. 588a; P. De Haan, o.c., p. 398; Asser's Handleiding tot de beoefening van het Nederlandsch Burgerlijk Recht, derde deel, derde stuk (bewerkt door P.W. Kamp-huisen en J. van Andel), Zwolle, 1960, p. 326. Een lichte nuancering is nochtans vereist t.a.v. het standpunt van Houwing. Hij is nl. van oordeel dat de termen "van overwegende betekenis" en "aantasting van het maatschappelijk bestaan", zo vaag zijn, dat zij de rechter in feite vrijwel volledige vrijheid laten tot een volledige belangenafweging. Hij zegt evenwel duidelijk dat dit officieel niet het geval is (nr. 487, in fine, en noot 1). De Haan kan hiermede niet accoord gaan, alhoewel hij toch weer van mening is dat de genoemde termen aan de rechter de gelegenheid geven om willekeurig de belangen van beiden tegenover mekaar op te stellen. Beider menigsverschil lijkt dus wel op zeer kleine nuances te berusten.

dat het gebruik van het goed niet van overwegende betekenis, d.w.z. niet van groot belang is voor de verpachter (146), kan aan een zekere belangenafweging begonnen worden. Deze mogelijkheid ligt met name vervat in de regel dat de rechter uitspraak doet naar billijkheid. Verder moet er rekening mee gehouden worden dat de grondslag voor het maatschappelijk bestaan van de pachter ernstig moet aangetast worden: zoniet moet de pachtkamer het verlengingsverzoek afwijzen. Men lette erop dat deze voorwaarde slaat op het maatschappelijk bestaan van de pachter, en slechts indirect op de samenstelling van het landbouwbedrijf, alhoewel mag aangenomen

---

(146) Over deze kwestie is er naar mijn gevoelen nog geen volledige klaarheid gekomen. De Haan, o.c., p. 399-400, was van oordeel dat men bij de interpretatie van de woorden "van overwegende betekenis" niet al téveel mocht vasthouden aan een - naar zijn oordeel - al te restrictieve opvatting, die gehuldigd werd in de Memorie van Toelichting: "van groot belang zijn" betekent z.i. bijgevolg niet dat de verpachter vóór alles op het gepachte goed was aangewezen voor zijn maatschappelijk bestaan. Hij ziet met name ook een mogelijkheid in het streven van de verpachter naar bedrijfsvergroting, vanuit landbouwkundig standpunt. Intussen werd evenwel een arrest van de pachtkamer van het Hof te Arnhem uitgesproken, dd. 4 juli 1966, N.J. 1968, nr. 439; daarin wordt gesteld dat op zijn minst vereist moet zijn dat de terugname een bestaansbron oplevert, d.w.z. uitzicht geeft op een winstgevende exploitatie. Dit betekent nog niet meteen dat het Hof de restrictieve opvatting van de Memorie van Toelichting tot het einde toe wil volgen. Dit kan blijken uit de bewoordingen "dit betekent op zijn minst". Deze uitspraak doet niets af aan de landbouwkundige perspectieven van de Haan, maar poneert m.i. wél dat er een band is met het maatschappelijk bestaan van de verpachter. Zie ook Ph.A.N. Houwing, o.c., nr. 488.

worden dat een ernstige aantasting in de structuur van het bedrijf, aanleiding kan geven tot het verlies van de genoemde grondslag (147).

129. Dit moge volstaan voor wat betreft het verlengingsverzoek en de daarmee gepaard gaande beoordeling door de pachtkamer (148). Eén enkel woord nog over dit verlengingsverzoek, voor zover het betrekking heeft op een gedeelte van het verpachte goed. De mogelijkheid van een gedeeltelijke verlenging wordt uitdrukkelijk voorzien in artikel 47 van de pachtwet: zij kan zowel het gevolg zijn van een verzoek van één der partijen, als van een ambtshalve genomen uitspraak, op grond van de billijkheid. Zij dient daarenboven gepaard te gaan met een beperkte landbouwkundige toetsing i.v.m. de bedrijfsstructuur (149) (150).
130. Globaal gezien biedt het hierboven geschetste systeem van de Nederlandse pachtwet niet zo heel veel voordelen boven de Belgische regeling. Over de landbouwkundige toetsing, bij het afsluiten van de pachtovereenkomst, werd hierboven reeds gezegd dat zij in de praktijk tot weinig resultaten heeft geleid. Ook al zou deze toetsing een meer directe ingreep toelaten op de structuur van de exploitaties (151) dient toch erkend te worden
- 
- (147) Zie hierover P. De Haan, o.c., p. 401-404.
- (148) Ik verwijs wel, ten titel van volledigheid, naar de regeling vervat in de artt. 42-43 van de pachtwet.
- (149) Art. 47 bepaalt verder dat de pachtrechter hierbij het bepaalde van art. 5, 1<sup>o</sup> lid, onder c) en d), 2<sup>o</sup>, 3<sup>o</sup> en 5<sup>o</sup> lid, moet in acht nemen.
- (150) Ook de beëindiging van de pachtovereenkomst op vordering van de verpachter (art. 51 e.v.) kan op een gedeelte van het pachtgoed betrekking hebben.
- (151) ./.

dat de negatief vergelijkende aard ervan evenals de geringe praktische toepassing ervan door de grondkamer, de lege lata weinig uitkomst bieden. Zelfs over de techniek van de verlengingsbeoordeling, kunnen niet alle geluiden positief genoemd worden. Integendeel zelfs: vooral vanuit landbouwstructurele hoek werd heel wat kritiek geuit op deze instelling. De bepalingen van de pachtwet bleken immers onvoldoende waarborgen in te houden om een aantasting van de verkavelingsresultaten op Walcheren tegen te gaan. In het kader van een herverkaveling waren heel wat bedrijven uit die streek gesaneerd door bedrijfsvergroting met pachtgrond (152). In de praktijk is evenwel gebleken dat meerdere eigenaars nadien, voor de pachtrechter, met goed gevolg beroep deden op persoonlijk gebruik voor zichzelf of voor hun kinderen, om een einde te maken aan deze pachtovereenkomsten, zodat het hieruit voortvloeiend resultaat wel regelrecht inging tegen het algemeen belang, én tegen het persoonlijk belang van de pachters (153).

---

(151) In deze zin: P. De Haan, in zijn eerder geciteerde bijdrage in De Pacht, 1961, p. 140.

(152) Voor dat doel ingeleverd door gewezen pachters en eigenaars-gebruikers.

(153) Ik heb dit verhaal ontleend aan P. De Haan, Pacht en bedrijfsstructuur, in de bundel Pacht en grondgebruik, o.l.v. J. van Andel, Deventer-Antwerpen, 1964, p. 76. Enige statistische gegevens over de veranderingen in het grondgebruik op Walcheren in 1959, kan men vinden in De Pacht, 1961, p. 293-296.

## 2. Pachtwet en dynamisch structuurbeleid

131. "Alle nieuwe machines ten spijt grazen nog steeds dezelfde koeien hetzelfde gras en dezelfde gronden dragen dezelfde gewassen. Grotendeels verschijnt de landbouw nog als vroeger. Deze schijn is misleidend: het landbouwbedrijf vandaag is totaal anders dan 20 jaar geleden, ook al ziet men nog leuke oubollige boerderijtjes" (154).

Alhoewel ernaar gestreefd wordt om het landbouwbedrijf zijn familiale afmetingen te laten behouden (155), vormt de bedrijfsvergroting één der belangrijkste doelstellingen van het agrarisch overheidsbeleid. De wetgeving m.b.t. de sanering van de land- en tuinbouwbedrijven vormt één van de pijlers van dit beleid (156). Niet alleen de bedrijfsvergroting vormt een onderdeel van het genoemde beleid: ook de reorganisatie van het bedrijf tot een geografisch en economisch beter samenhangend geheel maakt er deel van uit. De ruilverkavelingswetgeving vormt op dit vlak het belangrijkste overheidsinstrument, maar daar de pachtovereenkomst een belangrijke schakel vormt in de structuur van de Belgische landbouwexploitatie, dient ook onderzocht te worden of de wettelijke regeling ervan voldoende beantwoordt aan de actuele drang naar soepelheid en mobiliteit en het voorhanden zijnde landbouwareaal.

---

(154) H. Buelens, Landbouwstructuren voor de Mens, Leuven, 1971, p. 47.

(155) Cfr. het inleidend hoofdstuk.

(156) Zie hoofdstuk I, en voor wat betreft de doelstellingen van de saneringswetgeving, de tussenkomst van senator Lagae, verslaggever van de W. 3 mei 1971 bij de algemene behandeling in de Senaat, Parl. Hand. Senaat, 16 februari 1971, p. 924.



2.1. Bedrijfsaanpassingen met behoud van de oorspronkelijke pachtovereenkomst

132. De pachter is principieel vrij in de eigenlijke exploitatie van de door hem gepachte goederen. Luidens artikel 24, P.W. 1969 worden 'alle bedingen die de vrijheid van de pachter omtrent de wijze van bebouwing van de gepachte grond of omtrent de beschikking over de producten van de hoeve te beperken (...), voor niet bestaande gehouden'. Deze vrijheid omvat evenwel niet het recht voor de pachter-exploitant om ook t.a.v. de structurering van zijn bedrijf vrij op te treden. Daarom dient onderzocht te worden welke de bevoegdheden zijn van de pachter om positief in te werken op de structuur van zijn bedrijf en om, bijvoorbeeld, overeenkomsten af te sluiten met derden om te verhelpen aan een oneconomische spreiding van sommige bedrijfspercelen. Hierna worden, in dit verband, twee constructies ontleed: de onderpacht en de ruilvereenkomst.

(a) Onderpacht

133. Voor het afsluiten van een overeenkomst van gedeeltelijke onderpacht (gepaard met een onderpacht-, pacht- of gebruiksovereenkomst van andere aard in hoofde van zijn tegenpartij) zijn de bevoegdheden van de pachter beperkt. Luidens artikel 30 P.W. 1969 geldt immers als algemene regel dat, in afwijking van artikel 1717 B.W., de pachter van landeigendommen het gepachte goed noch geheel, noch gedeeltelijk in onderpacht mag geven, zonder schriftelijke toestemming van de verpachter. In ieder geval is de samenwerking van de verpachter vereist, daar deze schriftelijke toestemming zelfs vereist is, indien de pachter een overeenkomst zou willen afsluiten met één zijner afstammelingen, aangenomen kinderen of

die van zijn echtgenoot. Zonder toestemming van de verpachter is een onderpachtovereenkomst met laatstgenoemde personen immers slechts mogelijk indien de overeenkomst betrekking heeft op het gehele pachtgoed. De wetgever van 1969 had een bijzondere bedoeling met de versoepeling van het principieel verbod van onderpacht dat ingevoerd werd door de W. 7 juli 1951, en waardoor het intuitu personae-karakter van de pachtovereenkomst werd beklemtoond. Door de versoepeling van het verbod in hoofde van de pachter t.a.v. zijn afstammelingen, wilde de wetgever van 1969 vermijden dat er een al té grote verstarring kon optreden in de pachtverhoudingen (157). Door deze versoepeling kreeg de (oude) bedrijfsleider de mogelijkheid om het pachtgoed in onderpacht te geven aan één zijner afstammelingen, de bedrijfsopvolger. Deze wetswijziging is van bijzonder belang voor de mobiliteit van pachtgoederen, waarover verder nog gesproken zal worden. Deze techniek biedt evenwel weinig of geen mogelijkheden tot bevordering van de mobiliteit van bedrijfspercelen: het perceel moet immers in ieder geval gelijk staan met het gehele goed dat van de betrokken verpachter wordt gepacht (158).

(b) Ruil van percelen

134. Er liggen meer kansen verscholen in het aanwenden van de ruilovereenkomst. De pachter is vrij om, tijdens de loop van de overeenkomst, te ruilen met een andere exploitant, met het oog op een meer rationele uitbating.

---

(157) Cfr. G. Traest, o.c., nr. 193.

(158) De beperking t.a.v. de persoon van de onderpachter blijft dan ook nog bestaan.

Ruil met het oog op het betelen (d.i. een teelt beginnen) van goederen wordt immers niet als een onderpacht beschouwd, luidens artikel 30, 2° lid van de P.W. 1969 (159). Dienvolgens behoeft de pachter onder geen enkel beding toestemming te vragen aan de eigenaar vóór hij tot ruiling overgaat, ongeacht de hoedanigheid van de met hem contracterende persoon (familielid of niet). De ruilovereenkomst heeft evenmin invloed op de wederzijdse rechten en verplichtingen van pachter en verpachter (160). Het Belgisch recht is op dit vlak soepeler dan het Franse recht. In artikel 835 Code Rural

---

(159) Dit werd ook reeds aangenomen in de rechtspraak vóór de pachtwet 1969, cfr. Vred. Hannut, 19 januari 1965, Jur. Liège, 1964-1965, p. 182.

(160) Dit zegt nog niets over de rechtstoestand van de pachter t.o.v. een derde (niet de verpachter), waarmee hij een ruilovereenkomst heeft afgesloten. Eventueel zou, verder redenerend in de lijn van de bepalingen van de pachtwet, kunnen aangenomen worden dat de overeenkomst van ploegruij niet als een pacht-overeenkomst kan aangemerkt worden, daar zij luidens de pachtwet 1969, zelfs geen onderpacht vormt. In de verhouding pachter-derde zou er aldus een overeenkomst sui generis tot stand komen, maar geen pachtovereenkomst. Bij zoverre zou de gebruiker krachtens een ruilovereenkomst ook geen aanspraak kunnen maken op de uitoefening van het recht van voorkoop, indien het door hem, feitelijk gebruikte goed te koop wordt gesteld. Het recht van voorkoop behoort immers, krachtens de wet, alleen toe aan de pachter, die door een bij de wet gereguleerde pachtovereenkomst met de eigenaar-verpachter is gebonden (art. 47 P.W. 1969). Zie het vonnis van de vrederechter te Oudenaarde, dd. 12 februari 1968, R.W. 1968-1969, k. 276-277. In de verhouding tussen twee pachters zou dit er kunnen toe leiden dat zij tegenover elkaar aanspraak kunnen maken op de uit de onbenoemde ruilovereenkomst voortvloeiende rechten en verplichtingen. Beide partijen bij de ruilovereenkomst beschikken evenwel niet over een rechtstreeks vorderingsrecht op of uit de zaak: pacht is geen zakelijk recht en niemand kan over meer rechten beschikken dan hijzelf bezit (cfr. Vred. Hannut, 24 oktober 1972, Jur. Liège, 1972-1973, p. 86-87).

wordt wél uitdrukkelijk het recht toegekend aan de pachter om over te gaan tot het ruilen of het verhuren van percelen, indien dit kan strekken tot betere exploitatievoorwaarden. Voor ieder van beide verrichtingen heeft de pachter evenwel de voorafgaande toestemming nodig van de pachter, alhoewel bij onenigheid over deze kwestie machtiging kan verleend worden door de Tribunal paritaire. Verder mag ruilovereenkomst slechts betrekking hebben op het genot van het goed en mag zij luidens de algemene regel van artikel 835, 2° lid van de Code Rural (161) niet meer dan één vierde van het totale pachtgoed tot voorwerp hebben. Bij uitzondering kan deze beperking verruimd worden tot de helft van het goed, na gunstig advies over het bijzonder nut van een dergelijke verrichting, vanwege de "Commission départementale de remembrement" (162).

135. Indien beide partijen bij de ruilovereenkomst pachter zijn van de betrokken percelen, stellen zich m.i. het minst juridische problemen. De geldingsduur van de tussen hen afgesloten overeenkomst zal beperkt zijn tot de looptijd van de resp. pachtcontracten. Indien evenwel minstens één der partijen bij de ruilovereenkomst eigenaar is, of houder van een zakelijk recht, kan deze partij aarzelen om de ruilovereenkomst af te sluiten met zijn tegenpartij, want zal deze laatste na verloop van tijd niet voorhouden dat er een pachtovereenkomst werd afgesloten? Indien de tegenpartij-pachter deze bewering zou kunnen waarmaken voor de rechter, dan zou de

---

(161) Zoals gewijzigd bij W. 60-792, 2 augustus 1960.

(162) Cfr. art. 35-2, Code Rural, zoals gewijzigd bij in noot 1 genoemde wet.

eigenaar-exploitant in een onfortuinlijke positie verkeren. Men kan op dit vlak moeilijkheden voorkomen door met zorg de tegenprestatie voor de ruiling te bepalen: indien deze prestatie bestaat in het verschaffen van het genot van het geruilde perceel (en vice versa), zal wellicht duidelijk naar voor komen dat het om een ruilovereenkomst gaat. Indien echter de gebruikswaarde van de percelen ongelijk is, zal één der tegenprestaties wellicht aangevuld worden met de betaling van een bepaalde prijs die kan bestaan uit een som geld of een hoeveelheid landbouwproducten. In die omstandigheden is het ten stelligste aangeraden om zorgvuldig een schriftelijke overeenkomst af te sluiten opdat interpretatiemoeilijkheden zouden kunnen vermeden worden als één der partijen de ruilovereenkomst wil beëindigen.

136. In Nederland is de ruilovereenkomst de lege lata minder aangewezen om te dienen als vlot landbouweconomisch instrument. Naar staande rechtspraak (163) wordt de ruilovereenkomst immers beschouwd als een volwaardige pachtovereenkomst. Dit brengt mede dat alle bepalingen van de pachtwet toepassing kunnen vinden op de relaties tussen de ruilende partijen. In de rechtsleer heerst minder eensgezindheid omtrent dit vraagstuk. Ph. A.N. Houwing (164) treedt de genoemde zienswijze van de rechtbanken volledig bij, en oefent kritiek uit op de stelling van P. De Haan, luidens dewelke de ruilovereenkomst een sui generis-contract zou zijn. Houwing is van mening dat deze stelling mank loopt, omdat de pachtwet

---

(163) Geciteerd bij Ph.A.N. Houwing, Pachtwet, nr. 99.

(164) T.a.p.

een dwingendrechtelijk karakter heeft. De Haan stelt zich daarentegen op een pragmatisch standpunt, daar hij niet inziet hoe een bevredigende toepassing van de pachtwet mogelijk zou zijn (165).

## 2.2. Een actueel vraagstuk: de mobiliteit van pachtgoederen

### 2.2.1. Het traditioneel waardenpatroon van de pachtwet

137. Bij de opbouw van een landpachtreglementering kunnen verschillende doelstellingen als uitgangspunt dienen. Al naargelang de onderliggende waarde, welke men door de invoering van de wet wil behartigd zien, zal de reglementering grondige verschillen vertonen. Een eerste, en wellicht ook belangrijkste keuze ligt al in het feit dat de landpachtovereenkomst wordt gereglementeerd, en niet een ander contract. Zoals hierboven reeds werd aangeduid was dit een keuze, die door de wetgever van 1804 welbewust gemaakt werd. Maar ook op het moment dat de Belgische wetgever, 125 jaar later, grondige veranderingen aanbracht in het wettelijk systeem, bij middel van de eerste pachtwet van 1929, was er een belangrijke stap gezet. Het ligt inderdaad voor de hand dat het verlenen van een wettelijke bescherming aan het ene contract, minder aantrekkingskracht geeft aan een ander contract, of dit laatste, in zekere gevallen, zelfs onmogelijk

---

(165) Pachtrecht, p. 161-163. De Haan citeert als knelpunten o.m.: toepassing van de duurregeling indien de geruilde objecten verschillend van aard zijn (hoeve - los land) en de verplichting tot prealabele toetsing.

maakt (166). Eénmaal deze fundamentele keuze werd gemaakt, konden - en kunnen er nog steeds - verschillende doelstellingen, afzonderlijk of gezamenlijk, prevaleren binnen het reglementeringsverschijnsel.

138. Hieronder wil ik onderscheid maken tussen een drietal waardenpatronen, welke m.i. een rol hebben gespeeld bij de uitwerking van de pachtreglementering.
- Eerste patroon. Vertrekkend vanuit verhuurderszijde kan er vanuit worden gegaan dat het zgn. beleggingsaspect van het maatschappelijk verschijnsel "in huur geven van een niet zelf te gebruiken agrarisch onroerend goed", de klemtoon dient te krijgen. Wanneer een wettelijke reglementering van de landpachtovereenkomst deze waarde als fundament zou krijgen, dan zou daaruit volgen dat de daarin opgenomen bepalingen vooral als strekking zouden hebben dat het beleggingsobject, het agrarisch onroerend goed q.q., wordt beschermd. Alhoewel de natuur van het goed dat in huur wordt gegeven in zulk geval geen determinerende rol moet spelen, zal een dergelijke regeling, indien ze doeltreffend wil zijn binnen het haar gestelde doel, moeten voorzien in bepalingen die betrekking hebben op het gebruik van het goed. De verhuurder moet immers in staat zijn om het goed, na verloop van zekere tijd, terug in gebruik te nemen, en nog afgezien daarvan moet hij waarborgen hebben over het behoud van de gebruikswaarde van het goed. In de reglementering van de verhuring

---

(166) Een markant voorbeeld hiervan kan men terugvinden in de tekst van de pachtwet 1969: daar wordt de pachtovereenkomst immers beschermd tegen bepaalde vormen van vennootschap, die niet beantwoorden aan de wettelijke voorwaarden van artikel 2 van deze wet; zie ook I. Moreau-Margrève, Législation du bail à ferme et tradition, uitg. B.V.A.R., 1973, p. 4.

van agrarische goederen, zal dit o.m. resulteren in een regeling i.v.m. de bewerking van het goed. De natuur van het goed, of, beter: het door de huurder vooropgestelde gebruik ervan, is dan niet bepalend. De klemtoon ligt op de waarde-vastheid en op het inkomen van de verhuurder. Deze omschrijving benadert m.i. het best de doelstelling die de wetgever van 1804 voor ogen hield, nl. de bescherming van het in huur gegeven goed. Door middel van een aldus georiënteerd huurrecht wilde de negentiende-eeuwse wetgever zorgen voor het behoud en de verbetering van de landbouw. Deze oriëntatie bleek achteraf weinig afdoend te zijn om deze doelstelling te bereiken. Ik verwijs in dit verband naar hetgeen gezegd werd in de historische inleiding m.b.t. de pachtwet. Het onderscheid, dat in het burgerlijk wetboek reeds werd gemaakt tussen de regels m.b.t. de huur van woonhuizen en de regels m.b.t. de landeigendommenverhuur, mag dus niet misleidend werken. In laatstgenoemde sectie worden wel specifiek op rurale goederen betrokken bepalingen teruggevonden, maar deze zijn niet gericht op de landbouwbedrijvigheid als zodanig, wél op het verschijnsel: in huur geven van landelijke goederen. Enkele bepalingen vallen slechts ogenschijnlijk buiten dit kader daar zij m.i. kunnen verklaard worden door de juridische context waarin de titel huur werd geplaatst (167).

---

(167) Met name gaat het over de artikelen 1769-1773, betreffende de vermindering van de pacht prijs bij vernieling van de oogst. Deze materie heeft, voor wat betreft de grondslagen ervan, aanleiding gegeven tot een hele controverse in de rechtsleer. Tot voor kort werden, grosso modo, twee stellingen verdedigd: de ene stoelt deze materie op louter huurrechtelijke principes, de andere op de billijkheid. Tot de eerste categorie behoren de opstellers van het burgerlijk wetboek (Locré, t. VII, p. 204 en p. 213) evenals Troplong (o.c., nr. 695). ./.



Een tweede modelpatroon voor een wettelijke reglementering van de landpacht, kan zich richten op de bescherming van de pachter-exploitant als zodanig. De betrachting kan dan zijn deze exploitant te beschermen tegen al te willekeurige ingrepen van zijn verhuurder, welke zijn

---

(167) ./.

In navolging van Pothier zijn zij de mening toegedaan dat de regeling te verantwoorden is op grond van de natuur zelf van het huurcontract: zolang de vruchten niet afgescheiden zijn dient de verpachter gedeeltelijk in te staan voor het verlies ervan. Opmerkelijk is dat Troplong uitdrukkelijk iedere verklaring welke gesteund zou zijn op billijkheidsoverwegingen uitsluit. De billijkheid kan volgens deze auteur maar een rol spelen voor wat betreft het niet-toekennen van de vergoeding wanneer het verlies een voorzienbaar karakter had. Eénmaal dit laatste aspect wegvalt, kan de pachter wel vermindering vragen van de huurprijs: "Le droit reprend som empire...". De latere auteurs, maar ook reeds Duvergier hebben deze argumentatie sterk in twijfel getrokken (zie o.m. H. De Page, Traité, t. IV (1951), p. 812-813; P. Gourdet en H. Closon, Le bail à ferme, 1929, p. 81; Laurent, Principes, t. XXV, nr. 455, p. 511; Van Dievoet, Le bail à ferme en Belgique, 1913, p. 77-78. Daar, naar hun mening, de verhuurder enkel instond voor het genot van het goed, en niet voor de al dan niet geslaagde opbrengst, kan enkel de billijkheid een voldoende verklaring bieden. Ook I. Moreau-Margrève (o.c., p. 4) verwerpt de stelling van Mouricault als zou in deze materie de regel 'res perit domino' kunnen spelen, daar de vruchten ook vóór de afscheiding toebehoren aan de pachter. Naar zijn mening kunnen deze bepalingen wel verklaard worden door de huurrechtelijke principes wanneer ze geplaatst worden in de juridische context van 1804. Een eerste argument in deze richting is het geringe verschil (of anders beschouwd: de grote gelijkenis) dat de opstellers van het B.W. zagen tussen het koop- en het huurcontract; deze stelling hadden ze eigenlijk geërfd van Pothier (Oeuvres de Pothier, t. V, Contrat de louage-Bail à rente - Consitution de rente, Parijs, 1818, 678 p.), die reeds in zijn inleiding tot genoemd werk wijst op de essentiële gelijknissen tussen het koop- en het huurcontract (o.c., p. 3-4). Soms, ./.

beroep en zijn bestaan als landbouwer kunnen bedreigen. Het object van de pachtovereenkomst wordt dan primordiaal beschouwd als de grondslag voor welbepaalde vormen van agrarische inkomens. Deze sociale factor heeft een grote rol gespeeld in de uitwerking van de landpachtreglementering. Dit is zeker reeds het geval geweest bij de

---

(167) ./.

aldus Pothier, is het zelfs zeer moeilijk om uit te maken over welk contract het gaat: correcte interpretatie heeft groot belang daar de risico-regeling verschillend is; bij de koop draagt de koper het risico van de zaak, bij de huur daarentegen blijft het risico voor de verhuurder. Zolang de vruchten dus niet afgescheiden waren van de grond, diende de verpachter gedeeltelijk in te staan voor het verlies ervan, voor het geval dit verlies tenminste te wijten was aan een voor de pachter onvoorzienbaar toeval. Heel deze verklaring dient in die context te worden gelezen. Eénmaal de auteurs deze fundamentele gelijkenissen tussen de koop en de huur van de hand wezen, kwamen ook de bepalingen van art. 1769-1773 in een soort juridisch vacuum te liggen: teruggrijpen naar de billijkheid werd alsdan de enige mogelijkheid om voor deze regels een afdoende verklaring te geven. Dit belet m.i. geenszins dat deze artikelen oorspronkelijk werden geschreven in een totaal ander licht. Er dient trouwens ook rekening te worden gehouden met het feit dat niet alleen de juridische context, maar ook de feitelijke gegevens gewijzigd zijn. Naarmate de wettelijke bescherming van de indirecte exploitatie als zodanig groter wordt, wordt het steeds moeilijker om voor deze bepalingen met betrekking tot de vernieling van de oogst een verantwoorde plaats te vinden in het kader van de landpachtreglementering. Vandaar ook dat sinds enige tijd meer en meer de nadruk wordt gelegd op een ander aspect, met name de verzekerbareheid van het risico van de exploitant. Krachtens deze nieuwe leer dient de verpachter niet meer in te staan voor verlies van oogst dat verzekerd werd door de pachter, of waarvoor deze laatste op zijn minst een verzekering kon afsluiten (cfr. G. Traest, De nieuwe wet op de landpacht, T.P.R., 1969, nr. 153, met verwijzing naar voorbereidende werken; contra: R. Eeckloo, Pacht en voorkoop, nr. 343). Eén en ander had ook zijn invloed op de libellering van de artt. 21 en 22 van de P.W. 1969. Totaal nieuw kan deze leer ./.

voorbereiding van de eerste wijzigende pachtwet van 1929. Sindsdien is steeds meer en meer de nadruk gelegd op het feit dat langs het pachtcontract om twee essentiële elementen van de landbouwexploitatie bij

---

(167) ./.

echter niet genoemd worden, want reeds bij het begin van deze eeuw werd gepleit voor een oplossing in dezelfde zin (zie: D. Gougnard, Le bail à loyer et à ferme, Nijvel, 1911, p. 144-145). Deze trend in de rechtsleer, om het recht op vermindering van de pachtprijs te koppelen aan de verzekeraarbaarheid van het risico, vond elders reeds weerslag in de wetgeving. In de Nederlandse pachtwet, waar een gelijkaardig remissierecht wordt voorzien, werd uitdrukkelijk de eventualiteit voorzien dat de pachter zijn recht op vermindering niet kan laten gelden voor omstandigheden "waarvan hij de gevolgen door verzekering of op andere wijze redelijkerwijs had kunnen voorkomen" (art. 16, 2, b van de Nederlandse P.W.). Ph.A.N. Houwing wijst in het maartnummer 1974 van De Pacht op enige interpretatiemoeilijkheden i.v.m. dit artikellid. Hij noemt o.m. de vraag, wat van een redelijk handelend pachter kan of moet verwacht worden terzake van bedrijfsverzekering, nu blijkt dat de verplichting tot bedrijfsverzekering een kwasi-algemeen in pachtcontracten voorziene bepaling is (Houwing verwijst hierbij naar C.G., 7 december 1959, De Pacht, 1960, 2158). Deze probleemstelling kan ook in verband worden gebracht met het vraagstuk van het opleggen van buitensporige verplichtingen aan de pachter in het pachtcontract (art. 5, 1, b Nederlandse P.W.). Zie hieromtrent ook P. De Haan, o.c., p. 567, voetnoot 1.

mekaar worden gebracht: het grondkapitaal enerzijds, en het exploitatiekapitaal anderzijds (168). Vóór de totstandkoming van de 'industriële revolutie' op de landbouwbedrijven, stemden exploitatiekapitaal en arbeid immers voor een groot deel overeen. Ook nadien is de arbeid van de exploitant, bij uitstek in de grondgebonden agrarische sector, een zeer belangrijk element gebleven (169). Deze sociaalgerichte bescherming van de exploitant, gesteund op de door hem verrichte arbeid hangt trouwens samen met de evolutie in het maatschappelijk denkpatroon van deze eeuw. Ook de werknemer in de industriële of tertiaire sector kreeg een steeds toenemende beroepsbescherming. Tegelijkertijd tekende zich ook een ommekeer af in het concept van de onderneming. Langs werknemersparticipatie om werd aan de factor arbeid een steeds grotere plaats toegewezen in het ondernemingsbeleid. In de landbouw werd deze sociale factor des te belangrijker, naarmate het aandeel van de indirecte exploitatievormen (pachtbedrijven) steeds maar bleef toenemen, hetgeen dan weer economische overwegingen oproept, die in een derde waardepatroon kunnen gebundeld worden.

Een derde patroon, dat bij de uitwerking van een wettelijke regeling van de landpachtovereenkomst een hoofdrol

---

(168) Zie hierover, meer uitgebreid, G. Bolla, L'exploitation agricole alliance du capital et du travail, in Mélanges offerts à M. le Professeur P. Voirin, Parijs, 1966, p. 43-54.

(169) Zie in dit verband ook R. Savatier, Les métamorphoses économiques et sociales du droit privé d'aujourd'hui, 3<sup>e</sup> serie, Approfondissement d'un droit renouvelé, Parijs, 1959, nr. 542 e.v.

kan spelen, is de bescherming en de aanmoediging van de landbouw als zodanig. De hoofdvraag blijft dan altijd: wat wordt door de agrarische bedrijvigheid zelf vereist? Werkt deze of gene bepaling het agrarisch productieproces in de hand, of wordt dit proces erdoor afgeremd? Rekening houdend met het groot aantal indirecte exploitaties is het voor de hand liggend dat dit motief een zeer belangrijke rol heeft gespeeld in de uitwerking van de wettelijke reglementering van de landpacht. In het historisch gedeelte werd reeds de aandacht gevestigd op bepaalde facetten van de landpachtwet welke in dit verband van belang zijn. Ik herinner hier enkel aan een drietal punten: de duur van de overeenkomst en de zekerheid daarover, de voortzetting van het bedrijf en, tenslotte, de bedrijfsvoering. Het is overbodig, meen ik, om de inhoudelijke gegevens van deze punten hier terug op te sommen. Het moge volstaan op te merken dat deze verregaande economisch geïnspireerde bescherming erop gericht is om het landbouwbedrijf, als indirecte exploitatievorm, economisch leefbaar te maken.

139. Indien nu, met betrekking tot het onderliggend waardenpatroon van de Belgische pachtwet(ten), een keuze moet gemaakt worden tussen de drie hierboven geschetste patronen, dan kan zij niet exclusief zijn. D.w.z. dat verschillende doelstellingen tegelijkertijd, maar met een zekere hiërarchische ordening, werden nagestreefd. Een afzonderlijke bemerking geldt evenwel t.a.v. eerstgenoemd patroon. De bescherming van het agrarisch onroerend goed als beleggingsobject, speelt om zo te zeggen, bijna geen rol meer in de van kracht zijnde regeling. Integendeel, er zijn zelfs duidelijke aanwijzingen voorhanden dat de wetgever deze doelstelling enigszins op de achtergrond heeft geplaatst. Ik denk in de eerste plaats aan de pacht prijsreglementering, welke de belegging in agrarisch onroerend goed, dat ingeschakeld

werd in een landbouwexploitatie in indirecte vorm (pacht) weinig aantrekkelijk maakt. De wetgeving op de maximumpachtprijzen was oorspronkelijk bedoeld als een uitzonderingsreglementering, maar tot op heden bleef er een wet op de beperking van de pachtprijzen gehandhaafd (170). Het inkomensprocent op agrarische goederen wordt daardoor op een niveau gehouden, dat merkkelijk lager ligt dan het inkomen, voortkomend uit andere beleggingen (171). Het verdient evenwel vermelding dat de wetgever langlopende beleggingen in niet-zelf gebruikt agrarisch onroerend goed toch financieel heeft willen honoreren. Voor zover het gaat over pachtovereenkomsten die bij authentieke akte werden afgesloten, na de inwerkingtreding van de pachtprijswet van 1969 (172) en waarin een eerste gebruiksperiode van minimum 18 jaar wordt voorzien, mag de wettelijk toegelaten maximumpachtprijs worden verhoogd met één tiende. Deze maatregel kan die personen, welke niet geïnteresseerd zijn in de terugname van het goed voor eigen exploitatie, ertoe aanzetten om voor lange termijnen te verpachten.

---

(170) Zie E. Van Dievoet, De wet van 10 augustus 1933 op de vermindering der pachtprijzen, juridisch en economisch verklaard, Leuven, 1933, 142 p.; Ranscelot Y. en Hansenne J., La loi du 20 janvier 1961 modifiant la loi du 26 juillet 1952 limitant les taux des fermages, J.T., 1961, p. 571-573; voor de laatste maximumpachtprijswet kan verwezen worden naar de hogergenoemde commentaren op de pachtwet 1969.

(171) De laatste wettelijke regeling is opgenomen in art. III, W. 4 november 1969 (Staatsbl., 25 november 1969). De daarin vervatte bepalingen (ter vervanging van de bepalingen, voorzien in de eigenlijke pachtwet 1969) gelden voor onbepaalde duur. Zie ook de bekendmaking betreffende de toe te passen coëfficiënten per landbouwstreek, Staatsbl., 18 september 1970.

(172) Art. III, W. 4 november 1969, voornoemd.

Voor de rest kan gesteld worden dat het in 1929, 1951, zowel als in 1969 de bedoeling was van de wetgever om de exploitaties, waarin in hoge mate beroep wordt gedaan op gepachte gronden en/of gebouwen economisch mogelijk te maken (173). Op deze manier werd, onrechtstreeks weliswaar, ook de persoon van de pachter, en diens familie, veilig gesteld. Aangezien op het feitelijk vlak bleek dat de eigendom van het agrarisch onroerend goed, enerzijds, en het gebruik ervan in landbouwexploitaties, anderzijds, van elkaar gescheiden bleven, was de verregaande reglementering van de juridische band tussen de werkelijke gebruiker en het agrarisch grondstuk de enig mogelijke manier om de toekomst van de landbouw veilig te stellen.

140. De wettelijke bescherming, welke voortspuit uit de pachtwet is dus vooral gericht op de beveiliging van de landbouwexploitaties tegen achteruitgang, stagnatie en investeringsarmoede. Dat het de wetgever steeds en vooral te doen is geweest om de landbouwexploitatie, blijkt overduidelijk uit het feit dat de toekomst van deze exploitatie veilig wordt gesteld ongeacht de hoedanigheid van het bedrijfshoofd: ook als een pachter jarenlang exploitant geweest is van bepaalde grondstukken, behoudt de verpachter-eigenaar een, weliswaar beperkt beschikkingsrecht. Dit beschikkingsrecht is het ruimst geformuleerd in het geval de uitoefening ervan gericht is op de exploitatie als zodanig. Mits de eigenaar zekere termijnen en vormen in acht neemt, kan hij de exploitatie zelf verderzetten of overdragen aan één zijner

---

(173) Zie o.m. P. Gourdet en H. Closon, Le bail à ferme, nr. 88, p. 111; L. Lindemans, De wettelijke bescherming van het landbouwbedrijf, R.W., 1956-1957, k. 691.

familieleden. De reglementering van deze overnamemogelijkheid werd in de laatste pachtwet en in de daaropvolgende rechtspraak bij uitstek landbouwkundig geïnterpreteerd: indien de, in de opzeggingsbrief aangeduide overnemer niet over de nodige materiële en financiële middelen beschikt, of, indien hij landbouwkundig gezien niet in staat is om de exploitatie verder te zetten (174), kan de geplande overname niet doorgaan of moet ze, desgevallend, geannuleerd worden. De goede exploitatie primeert dus op het vrije beschikkingsrecht, normaal attribuut van het eigendomsrecht. Op onrechtstreekse wijze wordt de persoon van de pachter terug beschermd, daar hij, dank zij de mislukte overname, de exploitatie van het pachtgoed mag behouden. Maar deze bevoegdheid is evenmin ongebreideld: indien hij de exploitatie verwaarloost, of indien hij de landbouwactiviteit slecht bedrijft, kan hij, in het kader van de nakoming van het geheel der rechten en verplichtingen, voortspuitend uit de pachtovereenkomst, niet verder zijn recht doen gelden op het gebruik van de grond. Dergelijke omstandigheden vormen een voldoende opzeggingsreden voor de eigenaar-verpachter. Het is wél opvallend dat de kring van beschermende bepalingen t.a.v. de landbouwexploitatie hier een duidelijke opening vertoont. Indien de eigenaar de vrije beschikking terugkrijgt over het voorheen verpachte goed, nadat de pachtovereenkomst werd beëindigd omwille van het niet-nakomen van de huurverplichtingen door de pachter (zeer slechte bebouwing, niet-betalen van de pachtprijs, enz.), dan is hij niet meer wettelijk gehouden tot het verderzetten van de exploitatie. M.a.w.: de eigenaar-verpachter krijgt dan zijn volle beschikkingsrecht terug.

---

(174) Zie ook supra, nr. 111.



### 2.2.2. Een gewijzigd denkbeeld over landbouwstructuren

141. Door het verschaffen van voldoende bedrijfszekerheid aan de indirecte exploitant, kreeg laatstgenoemde de mogelijkheid om aan voldoende investeringsplanning te doen op zijn bedrijf. M.a.w.: om een economisch verantwoorde exploitatie te kunnen voeren was het voortaan voldoende dat men eigenaar was van zijn bedrijf, en niet van het in dat bedrijf gebruikt agrarisch onroerend goed. Eén der bijzonderste instrumenten, welke daartoe door de wetgever werden gecreëerd is het zgn. continuatierecht: de lopende pachtovereenkomst wordt niet zonder meer beëindigd; de pachter beschikt over een verlengingsrecht, daar de verpachter één der wettelijk voorziene opzeggingsreden moet inroepen om een einde te kunnen stellen aan de pachtovereenkomst (voor zover de pachter de normale huurverplichtingen nakomt). De pachter heeft dus een hernieuwingsrecht gekregen m.b.t. de huur van het agrarisch onroerend goed, dat door hem in zijn landbouwbedrijf wordt aangewend.

Dit systeem, waardoor grote bedrijfszekerheid gewaarborgd wordt aan de indirecte exploitant, heeft ongetwijfeld grote voordelen op andere systemen, die minder zekerheid bieden in dat opzicht. Bovendien het reeds genoemde voordeel, dat gelegen is in de mogelijkheid van investeringsplanning, is er nog het belangrijk voordeel van het goedkoop verschaffen van grondkapitaal. Dit laatste voordeel behelst twee aspecten. Primo, wordt de landbouwexploitant in de mogelijkheid gesteld om zijn bedrijf met voldoende zekerheid op te bouwen, zonder (volledig) eigenaar te worden van het agrarisch onroerend goed. Aldus houdt hij een belangrijk kapitaal vrij voor investeringen in andere goederen, welke nodig zijn voor de

exploitatie (exploitatiekapitaal) (175). Secundo, wordt de prijs voor het indirect ingebruiknemen van agrarisch onroerend goed (uitzonderlijk) laag gehouden door een systeem van pachtprijsbeheersing (176).

142. Van landbouwkundig standpunt uit was een dergelijke constructie tot vóór enkele decennia ongetwijfeld bijna zonder fout. De exploitatiezekerheid vormt echter niet meer de enige zorg voor de uitbater. Hij heeft minstens een even grote nood aan verbetering van de exploitatieuitrusting en aan de structurele aanpassing van zijn bedrijf (177). De nadelen van het hogergenoemd systeem kwamen vooral aan het licht toen de belangstelling voor een modern structuurbeleid, zowel op nationaal als op communautair vlak, bestendig groter werd.

Indien men deze nieuwe factoren verrekent bij de beoordeling van de pachtwetgeving, komen verschillende

---

(175) Men leze paragraaf 99 van het memorandum van de Commissie inzake hervorming van de landbouw in de EEG, voornoemd, alsmede considerans 15 van het voorstel van richtlijn van de Raad betreffende de modernisering van landbouwbedrijven, Pb. EG., nr. C70, 12 juni 1970.

(176) Cfr. art. 5 K.B. 21 juni 1974 (Staatsbl., 29 juni 1974) waarin gesteld wordt dat de landbouwer voor de berekening van de lasten i.v.m. de in het bedrijf opgenomen gronden slechts rekening mag houden met een vergoeding, berekend op grond van de pacht prijzen, vastgesteld onder de maximumpachtprijs wet. Indirect is dit ook een stimulans om gepachte gronden in het bedrijf te betrekken.

(177) Vgl. G. Quaden, Parité pour l'agriculture et disparités entre agriculteurs, Essai critique sur la politique des revenus agricoles, p. 89 e.v.

nadelen aan het licht. Zo werd aan het continuatierecht van de pachter geen maximumgrens gesteld qua leeftijd of bekwaamheid. Een oordeel over de bekwaamheid kan enkel geveld worden langs de huurrechtelijke constructie, die vervat ligt in de vraag: bebouwt de pachter het goed als een goed huisvader? Dit betekent dat er wél een verticale controle bestaat over de kwaliteit van het landbouwerschap, maar ook dat er geen horizontale controle voorhanden is tussen de (kandidaat)producenten onderling: de mededinging tussen de pachters is immers voor een goed deel uitgeschakeld door de werking van het continuatierecht.

De problemen i.v.m. de bedrijfsvergroting en de bedrijfshoofdverjonging zijn in de laatste jaren steeds acuter geworden, maar de oplossing ervan wordt sterk belemmerd door een verregaand continuatierecht dat de mobiliteit van pachtgoederen verhindert. Bedrijfsvergroting wordt immers tegengehouden door het gebrek aan mobiliteit van (losse) pachtgoederen, bedrijfshoofdverjonging wordt geremd (o.m.) door gebrek aan mobiliteit van pachtbedrijven. Een bijkomende belemmeringsfactor bij dit alles, wordt gevormd door de sterk verspreide gewoonte van het drempelgeld of pas de porte, die erin bestaat dat de uittredende pachter van de nieuwe exploitant een belangrijke vergoeding eist voor de overname van de exploitatie. Deze gewoonte wordt verder in dit werk uitgebreid behandeld.

In het hiernavolgende wordt, achtereenvolgens voor Nederland, Frankrijk en België onderzocht welke de stand is van de wetgeving m.b.t. de genoemde problemen en welke (eventueel) de voorstellen zijn om de pachtreglementering aan te passen aan de gewijzigde denkbeelden.

(a) Nederland

143. In Nederland werd sinds 1968 (178) van verschillende zijden de aandacht gevestigd op de hiervoor geschetste problematiek. De regering deed een aantal voorstellen tot wijziging van de pachtwet, maar ook van private zijde uit werd, mede op uitnodiging van de overheid, nagedacht over mogelijke oplossingen.
144. Het regeringsontwerp tot wijziging van de pachtwet (179) had in hoofdzaak betrekking op twee punten: (i) het beëindigen van de lopende pachtovereenkomst bij het bereiken van een bepaalde leeftijdsgrens; en (ii) de mogelijkheid voor de pachter om één zijner familieleden of medepachters in zijn plaats te stellen. Met dit tweeledig aanpassingsontwerp, wilde de regering het hoofd bieden aan een té geringe flexibiliteit in de pachtsector, die "van negatieve invloed zou kunnen zijn op de gewenste structurele aanpassing in de landbouw"(180).

Concreet behelsde het aanpassingspakket een viertal wijzigingsvoorstellen, met name: verlenging van korte duur voor pachtovereenkomsten waarbij de pachter reeds de leeftijd van zestig jaar heeft bereikt; geen verlenging meer voor de pachter, na het bereiken van de leeftijd van vijfenzestig jaar, bij verzet van de verpachter tegen verlenging van rechtswege; principiële

---

(178) Voórdien werd door De Haan reeds gewezen op de bijzonderste aspecten van deze problematiek, voornamelijk in zijn bijdrage Pacht en bedrijfsstructuur, voor de feestbundel Pacht en grondgebruik, Deventer-Antwerpen, 1964, p. 69-95.

(179) Het ontwerp werd, samen met de Memorie van Toelichting, opgenomen in De Pacht, 1969, p. 34-38.

(180) Memorie van Toelichting, in De Pacht, 1969, p. 36.

toelating tot pachtoverneming door bepaalde verwanten van de pachter; afschaffing van het voorkeursrecht (181) voor de pachter die ouder is dan vijfenzestig jaar.

145. Een tweede initiatief ging uit van de Professor Mr. B.M. Telderstichting. Op verzoek van deze stichting brachten J. Horring en J.M. Polak, in 1970, een rapport uit over de modernisering van de pachtwetgeving (182). Hun studie betrof zowel de pachtprijsbeheersing als het continuatierecht. Beide zaken zijn trouwens ten eerste met elkaar verbonden (183). In hun studie traden zij het hiervoor beschreven regeringsontwerp ten volle bij; zij wilden zelfs verder gaan. Hun voorkeur ging uit naar de invoering van een beginsel, dat de pacht eindigt bij de dood van de pachter (of bij de leeftijd van vijfenzestig jaar, naar wens van de pachter). Bij uitzondering zou overname toegestaan zijn voor personen die een "aantoonbaar of een overwegend belang in verband met de grondslag van hun maatschappelijk bestaan hebben" (184). Van hun voorstellen vermeld ik verder nog: de afschaffing van het automatisch verlengingsrecht van de pachtovereenkomst en de uitbreiding van de vigerende beperkte pachtwettoepassing van stukken grond van 25 a naar 1 ha.

---

(181) Dit is het Nederlands equivalent van het recht van voorkoop van de Belgische pachtwet.

(182) Modernisering van de pachtwetgeving, Geschriften van de Prof.Mr. B.M. Telderstichting, nr. 19, 's Gravenhage, 1970, 36 p.; zie het gelijknamig artikel in De Pacht, 1970, p. 237-241.

(183) Cfr. F. Eisses, Rapport, over de functie van de pacht in de moderne landbouw, De Pacht, 1968, p. 227, evenals het rapport van beide genoemde hoogleraren, De Pacht, 1970, p. 238. Een continuatierecht, zonder controle op de pacht prijzen, zou weinig betekenisvol zijn.

(184) T.a.p., p. 240.

146. Vervolgens dient, op de derde plaats, aandacht te worden besteed aan het rapport van de werkgroep 'Pacht' van het Landbouwschap, uitgebracht in 1971 (185). Dit rapport had o.m. betrekking op de vraagstukken van pachtduur en pachtverlenging. Wat de pachtduur betreft, was de werkgroep van oordeel dat het bestaande systeem (12 en 6 jaar) versoepeld moest worden voor pachtovereenkomsten m.b.t. speciale objecten, zoals bijv. gronden die betrokken waren in een ruilverkaveling, of pachtgoederen, waarop de pachter een boomgaard heeft ingestoken. Naar het oordeel van deze werkgroep kon het afsluiten van pachtovereenkomsten van lange duur gepaard gaan met een pachtprijsstoeslag. In zijn eindrapport kantte de werkgroep zich tegen de voorstellen van de overheid om het continuatierecht te beperken: zij waren de mening toegedaan dat deze maatregel (geen verlenging na 65 jaar) weinig structurele resultaten zou opleveren, mede omwille van het feit dat directe exploitanten aan geen enkele leeftijdsgrens zouden gebonden zijn (186). Niettemin stelden zij voor om de pachtovereenkomst voor een vijftenzestigjarige pachter niet met zes jaar, maar wél met drie jaar te verlengen, en om het voorkeursrecht aan een pachter van die leeftijd te onttrekken, indien hij over geen bedrijfsopvolger beschikt.

---

(185) Deze werkgroep was, naar verluidt (De Pacht, 1971, p. 138) samengesteld uit vertegenwoordigers van landbouworganisaties, agrarische werknemersverenigingen en van de vereniging 'Het grondbezit'. Ir. R. van Hees en Mr. N.M. Zijp, vervulden resp. de rol van voorzitter en secretaris van de werkgroep. Zie m.b.t. dit rapport de bijdrage van C.F. Hanegraaf, in De Pacht, 1971, p. 138-150.

(186) In dit verband kan in herinnering worden gebracht dat pacht en eigendomsbedrijven in Nederland  $\pm$  in een fifty-fifty-verhouding voorkomen.

Benevens deze genuanceerde opvatting over een aangepast verlengingsrecht, verdienen hier nog een tweetal zaken de aandacht. Vooreerst ging de werkgroep 'Pacht' akkoord met de opvattingen omtrent het overnamerecht, zoals deze geformuleerd werden in het rapport van de Telderstichting. Vervolgens namen zij een apart standpunt in aangaande pachtovereenkomsten voor los land. Een verlengingsverzoek voor genoemde contracten moest naar hun mening afgewezen worden, indien (i) de pachter niet ernstig in zijn maatschappelijk bestaan wordt aangetast en de verpachter aan een derde wil verpachten, om een doelmatiger grondgebruik te bekomen, (ii) de pachter het land uitsluitend, of in hoofdzaak, voor inscharing gebruikt, of zaakklaar verpacht; en (iii) de pachter een niet-agrarisch hoofdberoep heeft.

Deze voorstellen werden nadien veelvuldig besproken, aangevuld en beperkt. Ik vermeld hierna enkel nog de besprekingen, die aan het rapport van de werkgroep 'Pacht' werden gewijd door de Nederlandse Vereniging voor Agrarisch Recht (187), evenals de opvattingen van P. De Haan, zoals die naar voor komen in een aantal bijdragen van zijn hand, in het maandblad De Pacht (188).

---

(187) Op haar algemene vergadering van 1 oktober 1971 te Utrecht, cfr. P. De Visser, Het rapport van de werkgroep pacht van het landbouwschap, De Pacht, 1971, p. 322-330, en Nogmaals de bespreking van het rapport van de werkgroep Pacht door de Vereniging voor agrarisch recht (dr. C.F. Hanegraaf e.a.), De Pacht, 1972, p. 2-33.

(188) P. De Haan, Pacht, bedrijfsstructuur en bedrijfsfinanciering, De Pacht, 1971, p. 166-185 en Wensen met betrekking tot wijziging van de Pachtwet, De Pacht, 1972, p. 38-53.

147. De besprekingen in het kader van de Nederlandse Vereniging voor Agrarisch Recht werden ook wel enigszins geïnspireerd door de gedachten van P. De Haan, die op dat ogenblik als voorzitter fungeerde. Op de algemene vergadering van de Vereniging, in 1971, liepen de meningen over de te volgen weg bij aanpassing van de pachtwetgeving nogal uiteen. Sommige deelnemers waren van oordeel dat de gedane voorstellen toereikend konden zijn om een oplossing te bieden voor de problematiek, ontstaan uit de verhouding pacht-structuur van landbouwexploitaties. Anderen vonden de resultaten van de werkgroep eerder mager. Daaronder was ook J. Horryng, die zijn mening als volgt samenvatte (189):

"Ik herhaal (...) dat de individuele belangen van grondeigendom, zowel als die van grondgebruikers, ondergeschikt behoren te zijn aan het zo goed mogelijk functioneren van de landbouw als productietak in zijn geheel. Dit geldt m.i. ook voor het instituut van de pacht. Het is m.i. de voornaamste functie van de pacht te bevorderen, dat de landbouwgrond wordt gebruikt voor de meest rendabele gewassen, in bedrijven die tegen zo laag mogelijke kosten kunnen produceren en in handen komt van de meest bewaarde boeren. Vanzelfsprekend moeten hierbij de belangen van de pachters worden beschermd, voorzover als hierdoor niet ernstig afbreuk wordt gedaan aan de uitoefening van de genoemde hoofdfunctie zelf".

Horryng stelt de landbouwkundige functie van de pacht dus voorop: zelfs het maatschappelijk belang van de zittende pachter of de aspirant-pachter moet in uitzonderlijke gevallen daarvoor wijken. Bijgevolg is het continuatierecht, zoals het opgevat wordt naar vigerend Nederlands recht, naar zijn mening veel té vergaand. Dit

---

(189) In Nogmaals de bespreking van het rapport van de werkgroep pacht door de Vereniging voor agrarisch recht, De Pacht, 1972, p. 4.



recht wordt immers vooral op zijn sociale mérites beoordeeld (190). In antwoord hierop was T.T. Wind, namens de werkgroep 'Pacht' van mening dat een onvoldoende verlengingsrecht een remmend effect zou sorteren op de bedrijfsinvesteringen, zolang de grond essentieel blijft voor de inkomensvorming. Niettemin was hij ook, samen met de werkgroep, van oordeel dat een kritische beoordeling bij bedrijfsopvolging gepast zou zijn.

148. Tenslotte kan nog even stil gestaan worden bij de opvattingen over pacht en structuur van P. De Haan. Voor een stuk werden deze gedachten reeds belichaamd in het rapport van de werkgroep Pacht van het Landbouwschap, waarvan De Haan deel uitmaakte. De resultaten van de werkgroep werden echter wel door een meerderheid, maar niet door alle leden onderschreven. Enkelen wilden nog verder gaan in de vernieuwing van de pachtwet. Tot deze minoriteit (althans binnen de werkgroep) behoorde ongetwijfeld ook De Haan. Reeds op de algemene vergadering van de Nederlandse Vereniging voor Agrarisch Recht, bij de bespreking van het rapport, bracht hij, als waarnemend voorzitter, een aantal vragen

---

(190) In dit verband merkt J. Horring nog het volgende op : "Wie in Nederland heeft het recht zijn vader of schoonvader te mogen opvolgen in een bepaalde functie, zoals dat bij de pacht in Nederland het geval is? Polak en ik menen dat alleen nabestaanden tegen de wil van de verpachter dit recht op verlenging zou moeten kunnen uitoefenen, indien de betreffende persoon reeds in het betreffende bedrijf werkzaam is en elders vrijwel geen andere mogelijkheid voor hem aanwezig is om een bestaan te verwerven" (o.c., p. 10).

naar voor waarop in de schoot van de werkgroep reeds ont-  
kennend was geantwoord (191). Verder bundelde hij zijn  
ideeën in een tweetal bijdragen voor het maandblad  
De Pacht (192).

In zijn eerste bijdrage voor het genoemde maand-  
blad, wijst De Haan op de twee conflicterende waarden  
welke in de problematiek rond de verhouding pacht en  
structuur op het spel staan: de vrijwaring van de con-  
tinuïteit en het bevorderen van de mobiliteit. Beide  
waarden spelen tegen mekaar in sinds de bedrijfs(grootte)  
structuur van de landbouwbedrijven van een statisch ge-  
geven naar een dynamisch gegeven is geëvolueerd. Een  
bijkomend probleem bij dit waardenconflict spruit voort  
uit het feit dat daardoor meestal twee belanghebbenden  
tegenover mekaar staan: de zittende pachter en de aspi-  
rant-pachter. De Haan is van mening dat de werkgroep

---

(191) Cfr. De Pacht, 1971, p. 325. Ik noem er hier  
slechts drie: a) moet de pachter onder wettelijke  
waarborgen zijn pacht aan een te vergroten bedrijf  
kunnen overdragen, ook zonder mede-werking van de  
verpachter?; b) moet gedwongen bedrijfsbeëindi-  
ging door een pachter onder wettelijke waarborgen,  
mogelijk worden gemaakt op verzoek van een ver-  
pachter die zijn grond aan een te vergroten be-  
drijf wil overdragen of verpachten?; c) moet er  
een relatie bestaan tussen pachtprijs en bedrijfs-  
grootte, bijv. via een glijdende pachtschaal?

(192) Zie de in noot 188 genoemde bijdrage. In de twee-  
de bijdrage stelt De Haan "een belangrijk uitgangs-  
punt zal daarbij zijn het Rapport van de Werkgroep  
Pacht van het Landbouwschap, waarvan ik weliswaar  
zelf lid ben geweest, maar waartegenover ik mij  
vandaag toch wel enigszins vrij wil opstellen, ook  
al omdat de gedachtenvorming inmiddels is voortge-  
schreden" (De Pacht, 1972, p. 38).

weinig heeft gedaan om dit conflict te doorbreken. Daarbij herinnert hij eraan dat verscheidene voorstellen werden afgewezen, zoals de invoering van een leeftijdsgrens, de afschaffing van de automatische verlenging, e.a.

Hij is van oordeel dat reeds heel wat zou kunnen bereikt worden, indien de pachter in aanmerking komt voor een bedrijfsbeëindigingsvergoeding van het Ontwikkelings- en Saneringsfonds voor de landbouw. Een gelijkkluidend voorstel werd niettemin afgewezen door de werkgroep, alhoewel het gekoppeld was aan een dubbele voorwaarde:

- (i) het bedrag van de vergoeding diende door de pachter als voldoende te worden beschouwd;
- (ii) de verpachter moest het vrijgekomen goed aan een derde verpachten omwille van de bedrijfsvergroting.

Luidens het verslag van De Haan was een meerderheid van de werkgroep evenwel van mening dat een dergelijke beëindigingsreden een discriminatie zou teweegbrengen tussen directe en indirecte exploitanten. Men kan inderdaad aannemen dat onder genoemde voorwaarden een situatie wordt geschapen waarbij twee personen, welke beiden landbouwexploitant zijn, maar de ene als eigenaar en de andere als pachter, op een verschillende wijze worden behandeld t.a.v. een probleem, dat zich voor geen van beiden in de persoonlijke sfeer situeert. De Haan gelooft niettemin dat er geen discriminatie in het spel is: "Tenslotte beschikt de pachter nu eenmaal slechts over een afgeleid recht. Bovendien vindt al in de omgekeerde richting heel wat discriminatie plaats, nu de eigenaar vaak onder de zware druk van te hoge grondprijzen zijn bedrijf moet beëindigen, terwijl de pachter dank zij de pacht prijsbeheersing kan blijven zitten".

In zijn tweede bijdrage noemt De Haan nog een beëindigingsmogelijkheid, waarvan de verpachter, in de structurele rol die hem toegedacht wordt, zou moeten gebruik kunnen maken (193) onder volgende voorwaarden: (i) het bedrijf van de zittende pachter heeft onvoldoende ontwikkelingskansen; (ii) de zittende pachter, of diens opvolger houdt ook zonder het gebruik van het gepachte nog een voldoende bestaansmogelijkheid over, hetzij in, hetzij buiten de landbouw; (iii) de verpachter is van plan om opnieuw te verpachten aan een bedrijf dat, volgens een bepaalde waarderingsschaal, voor vergroting in aanmerking komt.

De Haan vermoedt evenwel dat het louter opstellen van deze, en van andere beëindigingsmogelijkheden, onvoldoende zou zijn om de mobiliteit te bevorderen. Z.i. zou de verpachter in zijn rol dienen aangemoedigd te worden door een financiële prikkel: een soort glijdende pachtschaal. Dit zou met name inhouden dat de pacht-prijs zou evolueren naarmate de bedrijfsgrootte toeneemt of de inkomensgrens opgedreven wordt.

In dezelfde bijdrage wijst De Haan er tevens op dat de werkgroep, bij het zoeken naar enig evenwicht tussen continuïteit en mobiliteit, de problematiek té veel benaderd heeft langs verpachterszijde, en té weinig langs pachterszijde. T.a.v. laatstgenoemde gezichtshoek wordt in het rapport immers enkel ingegaan op de mogelijkheid voor de pachter om toe te treden tot een samenwerkingsverband. Voor een juridische inbreng van zijn pachtrecht in maatschapsverband (bijv. om een zoon medepachter te maken) zou enkel plaats zijn,

---

(193) De Pacht, 1972, p. 47.

indien dit zou gebeuren met naaste familieleden. Met buitenstaanders zou alleen inbreng van feitelijk gebruik toegestaan zijn, met behoud van de juridische verplichting in hoofde van de (oorspronkelijke) pachter. De Haan meent dat de pachtwet wel wat meer zou mogen inhouden op dit vlak. Zijn suggesties zijn het noteren waard. In navolging van het Nederlandse en Franse systeem van pachtoverdracht (- dit bestaat ook in de Belgische P.W. -) en van de Nederlandse wet op de verhuur van bedrijfsruimte (194) denkt hij aan de mogelijkheid van pachtoverdracht in het kader van een volledige bedrijfsoverdracht (195). De enige voorwaarden zouden de volgende zijn: waarborgen van behoorlijke bedrijfsvoering in hoofde van de opvolger, en, voldoende financiële vergoeding door hogere pachtprijs of een uitkering uit het Ontwikkelings- en Saneringsfonds.

149. Samenvattend voor Nederland kan gesteld worden dat er gestreefd wordt naar een vernieuwing van de doelstellingen van het pachtbeleid. Naast bedrijfsfinanciering

---

(194) In het kader van deze wet werd voorzien in de mogelijkheid voor de huurder om aan de rechter de machtiging te vragen om een opvolger als huurder aan te stellen, in het kader van een volledige bedrijfsoverdracht. De voorwaarden voor machtiging zouden enkel zijn dat de huurder een zwaarwichtig belang heeft bij de bedrijfsoverdracht en dat de nieuwe huurder voldoende waarborgen biedt voor het nakomen van de contractsverplichtingen en voor een behoorlijke bedrijfsvoering (De Pacht, 1972, p. 48).

(195) Minder zeker is De Haan over het antwoord op de vraag of deze overdracht ook moet toegelaten zijn voor samenvoeging van een heel pachtbedrijf bij een andere exploitatie (t.a.p., p. 49).

en bedrijfscontinuïteit, wordt thans ook een goede ontwikkeling van de bedrijfsstructuur genoemd als richtinggevende factor in het pachtbeleid. Niet iedereen wil even ver gaan op de ingeslagen weg: sommigen stellen een toekomstige beëindigingsmogelijkheid in zicht, voor zover de pachter daardoor als landbouwer niet ernstig in zijn maatschappelijk bestaan wordt bedreigd. Anderen willen daarbij ook alternatieve bestaansmogelijkheden in de rekening opnemen (196). Deze evolutie is wellicht ideëel vër gevorderd, maar... van verwezenlijkingen is vooralsnog geen sprake!

(b) Frankrijk

b.l. Wet 30 december 1963

150. Bij het onderzoek naar stimulansen ter bevordering van de mobiliteit van pachtgoederen in het Franse recht, is op de eerste plaats de wet van 30 december 1963 van belang, welke wijzigingen aanbracht aan het systeem van terugname en hernieuwing van pachtovereenkomsten (197). Hiermede had de wetgever een structuurpolitieke bedoeling. De aandacht werd in eerste instantie gericht op de exploitatie en niet zozeer op het feit of deze exploitatie in eigendom dan wel in pacht gebeurde. Dit had zowel gevolgen voor wat betreft de overnamemogelijkheden van de eigenaar als voor wat het continuatierecht van de pachter

---

(196) Cfr. P. De Haan, Harmonisatie van de wetgeving inzake de landinrichting van Nederlands standpunt beschouwd, bijdrage voor het VII<sup>e</sup> Colloquium voor Agrarisch Recht te Den Haag (1973), De Pacht, 1973, p.

(197) Wet nr. 63-1332 'modifiant certaines dispositions du Code Rural relatives aux droits de reprise et de renouvellement en matière de baux ruraux'.

aangaat:

"L'examen des textes nouveaux montre rapidement leur cohésion. Ils visent moins à créer un équilibre fictif entre fermier et propriétaire, qu'à mettre, entre les mains des exploitants valables, que ceux-ci soient fermiers ou propriétaires de leur terre, une unité économiquement utilisable. Même quand elle complète les insuffisantes sécurités données au fermier par la loi de 1946, c'est dans cet esprit que la loi nouvelle est rédigée. Car elle n'hésite pas à écarter les sécurités qui lui semblent tendre à une routine",

aldus R. Savatier in zijn commentaar op de nieuwe wet (198). De belangrijkste innovatie met betrekking tot de hier behandelde materie bestond in de invoering van een leeftijdsgrens, boven dewelke de pachter resp. de verpachter van geen vernieuwingsrecht of terugnamerecht voor persoonlijke exploitatie meer kunnen genieten. Deze uitsluiting, welke zowel aan de stabiliteit van de pachter als aan de eigendomsprerogatieven van de verpachter raakte, werd strikt binnen de perken gehouden van de doelstelling welke de wetgever zich voor ogen had gesteld: nl. het verminderen van het aantal landbouwexploitaties met bedrijfsleiders op hogere leeftijd, welke moeilijk de moderniserings- en herstructureringstendens konden volgen. Daarom is zij strikt persoonlijk: indien de uitgesloten pachter of verpachter kan aantonen dat de exploitatie zal overgenomen worden door een jongere persoon (binnen een bij de wet omschreven familiekring), dan valt de uitsluiting weg. Deze regeling is opgenomen in artikel 845, 1 Code Rural (199).

---

(198) Art. cit., D. 1964, Chron., p. 50; zie ook de noot van dezelfde auteur onder Parijs, 24 mei 1967, J.C.P., 1968, II, 15417 en de noot van P. Ourliac en M. de Juglart onder Cass. Soc., 3 mei 1968 en twee arresten van Cass. Soc., 18 december 1967, J.C.P., 1968, II, 15622. Zie eveneens R. Savatier, Les baux ruraux, nrs 279 e.v. en nrs 295 e.v.

(199) Ingevoerd bij W. nr. 63-1332, 30 december 1963 en gewijzigd bij W. nr. 68-1245, 31 december 1968 en W. nr. 70-1298, 31 december 1970.

Deze structureel geïnspireerde wijziging van de pachtwet werd op harmonieuze wijze ingekaderd in het overheidsbeleid inzake landbouwstructuren. Twee zaken kunnen dit illustreren: (i) de bovenstaande leeftijdsgrensregeling geldt slechts voor exploitaties waarvan de oppervlakte minstens gelijk is aan de door de Franse saneringswetgeving voorziene minimum oppervlakte om in aanmerking te komen voor de uitkering van een 'indemnité viagère de départ' (uittredingsvergoeding) (200); (ii) de pachter, welke op grond van de genoemde regeling niet meer kan genieten van een verlengingsrecht, wordt, krachtens de wet geacht in aanmerking te komen voor het bekomen van de hiervoor genoemde uittredingsvergoeding. Hierdoor wordt hij ontlast van de vervulling van een aantal voorwaarden, waaraan in sommige gevallen moeilijk kan voldaan worden (201).

Naast deze leeftijdsgrens werd door dezelfde wet van 30 december 1963 nog een andere regel ingelast in de Code Rural, waardoor een verjonging van de bedrijfskaders kon bereikt worden. Het gaat met name over art. 811, 2° alinea, waarin gesteld wordt dat de meerderjarige verpachter (of ontvoogd minderjarige -) het recht heeft om de exploitatie van het verpachte goed op het einde van iedere driejaarlijkse periode terug te nemen, indien de pacht werd toegestaan of vernieuwd tijdens zijn minderjarigheid door toedoen van zijn wettelijke vertegenwoordiger (202). Hierdoor werd meteen vermeden dat de

---

(200) Voorzien in het kader van W. nr. 62-933, 8 augustus 1962 "complémentaire à la loi d'orientation agricole".

(201) Zie hierover G. Bobin, Exploitation agricole et politique des structures, nr. 169.

(202) Ingelast bij de genoemde wet nr. 63-1332, 30 december 1963 en gewijzigd bij wet nr. 64-1230, 14 december 1964.



minderjarige, eens meerderjarig geworden, niet zou kunnen beschikken over een hem toebehorend goed, omwille van een zgn. daad van beheer van zijn voogd (203).

#### b.2. De cumul-reglementering

151. Bij een onderzoek naar de middelen ter bevordering van de mobiliteit van landbouwgoederen in het algemeen en van pachtgoederen in het bijzonder, kan men zeker niet voorbijgaan aan de cumul-reglementering van het Frans agrarisch recht. Deze reglementering werd ingesteld bij Wet 62-933, 9 augustus 1962 en werd opgenomen in de artikelen 188-1 e.v. van de Code Rural (204). Eén der meest essentiële kenmerken ervan is dat de cumul-regeling rechtstreeks verband houdt met de eigenlijke exploitatie en dat het dus in eerste instantie niet van

---

(203) Vgl. R. Savatier, art. cit., D. 1964, Chron., p. 51: "Ce texte remédia à une illusion que nous avons souvent regrettée: celle qui voit toujours, dans le bail, un acte d'administration permis au représentant des incapables. Alors que ce bail aliène, en réalité, avec une partie importante des prérogatives de la propriété, une fraction sérieuse de la valeur du bien: celle qui représente la différence d'estimation entre les biens libres et les biens loués".

In het Belgisch recht wordt de verhuring van goederen nog steeds als een daad van beheer beschouwd, zie H. De Page, Traité, t. II (1964), nr. 179. De verhuring van goederen van minderjarigen wordt geregeld in de artikelen 1718 jo 1429-1430 B.W.

(204) Deze reglementering werd herhaalde malen aangevuld, bij decreet nr. 62-1373, 21 november 1962, nr. 62-1395, van dezelfde datum, nr. 67-283, 31 maart 1967, nr. 69-689, 19 juni 1969 en bij besluit van 27 februari 1970.

belang is of de uitbating in eigendom dan wel in pacht gebeurt (205). Twee grote doelstellingen werden bij de creatie ervan vooropgesteld; een negatieve, bestaande in de zorg van de overheid om het ontstaan en de verdere ontwikkeling van mammoet-exploitaties tegen te gaan, en een positieve, gericht op de aanpassing van de afvloeiing van de landbouwers aan de omschakelingsmogelijk-

---

(205) R. Malézieux, Droit rural, p. 153.

Dit is niet altijd zo geweest. De huidige reglementering vindt haar basis in de wet van 1962, die de voorheen bestaande wetgeving afschafte. Op deze laatste was er immers veel kritiek gerezen omdat zij een belangrijke inbreuk vormde op de eigendomsprerogatieven en op de contractsvrijheid, zonder dat zij een zekere efficiëntie vertoonde (A.M. Bourgeois, L'exploitation agricole dans la législation récente, Parijs, 1967, nr. 48). In de nieuwe wetgeving komt vooral tot uiting dat de wetgever de bescherming van de exploitanten en van de exploitaties en niet van de eigendom op het oog had: "Les jeunes agriculteurs ne veulent pas que l'accaparement des terres par des non-professionnelles se généralise, dans la crainte de devenir régisseurs ou salariés. Ils veulent demeurer exploitants indépendants quelles que soient les responsabilités que cela comporte. En fait ce n'est pas l'accaparement des terres qu'ils redoutent, mais la suppression de l'exploitation, ce n'est plus pour la propriété qu'ils luttent, mais pour la sauvegarde de leur travail". (A.M. Bourgeois, o.c., nr. 48). De affaire-Gabin had in dit verband heel wat stof doen opwaaien: deze bekende filmakteur was erin geslaagd om een aantal hoeven en gronden in zijn hand te verenigen met een totale oppervlakte van ca. 245 ha!

heden naar de industrie (206). Het systeem werkt grotendeels door middel van een stelsel van administratieve vergunningen, welke vereist worden om een exploitatie uit te bouwen boven een bepaalde maximumdrempel of om deze te verkleinen onder een bepaalde minimumgrens. Alhoewel het actieterrein van de cumul-reglementering groter is dan de toepassingssfeer van de landpachtwetgeving wordt hier enkel aandacht besteed aan die delen welke op de genoemde wetgeving betrekking hebben. Met een wordt toch een belangrijke sector overlopen, welke trouwens de concrete aanleiding vormde voor de uitbouw van de cumul-wetgeving (207).

152. Terzake van landpacht zijn er in de cumul-reglementering vooral (208) twee zaken van belang: het toestaan van een pachtovereenkomst aan een pachter die

---

(206) Meer uitgebreid kunnen de onderliggende ideeën van de cumul-reglementering als volgt worden samengevat (zie R. Malézieux en R. Randier, Traité de droit rural, p. 171 e.v. met uitgebreide verwijzingen naar literatuur, alsmede G. Bobin, o.c., nr. 340): (a) aan jonge landbouwers de gelegenheid geven om een hoeve te beginnen uitbaten, (b) vermijden dat bepaalde personen verschillende afzonderlijke exploitaties zouden uitbaten, (c) de abnormaliteit wegwerken dat er in bepaalde streken, waar een grote vraag is naar landbouwgronden, sommige landbouwers in staat zijn om hun exploitatie afmetingen te bezorgen die zekere limieten te boven gaan, (d) het gebruik van gronden voorbehouden aan beroepslandbouwers, en (e) de maatschappelijke bescherming van kleine exploitanten.

(207) Cfr. R. Malézieux en R. Randier, o.c., p. 171; zie ook G. Bobin, o.c., nr. 340 e.v. en R. Savatier, Les baux ruraux, nr. 29 e.v.

(208) De incidentie van deze reglementering is veel ruimer, cfr. R. Savatier, o.c., nr. 221.

reeds over een bepaalde exploitatie beschikt en het opzeggen van een pachtovereenkomst door een dito-verpachter. Een administratieve vergunning vanwege de prefect is noodzakelijk telkens één van beide genoemde handelingen één der volgende resultaten zou opleveren (209):

(a) de globale oppervlakte welke door de betrokken persoon zou uitgebaat worden overschrijdt de oppervlakte welke vastgesteld werd bij ministerieel besluit (cfr. art. 188-4 Code Rural), (b) de oppervlakte van de exploitatie zou beneden een minimumgrens worden gebracht, welke op dezelfde wijze wordt vastgesteld, (c) de oppervlakte van de exploitatie welke reeds boven of beneden het wettelijk maximum of minimum lag wordt nogmaals vermeerderd resp. verminderd. Er weze bovendien vermeld dat er eveneens een prealabele toestemming nodig is voor iedere vorming of uitbreiding van een landbouwexploitatie door een industrieel, met het oog op het aanwenden van zijn producten of door een handelaar, telkens deze bewerking verband houdt (of kan verband houden) met zijn hoofdactiviteit (art. 188-8 Code Rural ingevoerd bij W. nr. 68-1245, 31 december 1968). Op deze wijze wordt de verticale integratie in de landbouw geremd (210). Inbreken op de cumul-reglementering worden gesanctioneerd op drieërlei niveau. Vooreerst worden er in art. 188-9 Code Rural een aantal strafsancties voorzien. Naar verluidt zijn deze evenwel ontoereikend en volkomen in wanverhouding tot het economisch resultaat dat men kan bereiken dank zij de inbreuk op de reglementering betreffende de cumul. Zo stelt Malézieux: "S'il n'y avait que ces sanctions pénales, un grand nombre d'exploitants préféreraient, en effet, payer l'amende et bénéficier de leur

---

(209) Cfr. R. Savatier, o.c., nr. 227.

(210) Hiermede werden, naar de mening van G. Bobin (o.c., nr. 359) vooral de handelaars 'professionnels de la viande' bedoeld.

cumul" (211). Naast strafsancties zijn er echter ook administratieve sancties. Zij omvatten hoofdzakelijk de verplichting van de auteur van de cumul om, na ingebrekestelling door de prefect, een einde te stellen aan de onregelmatige toestand. Indien hij hieraan geen gevolg geeft kan hij vervallen verklaard worden van het recht om een exploitatie uit te baten (art. 188-7, par. 2 Code Rural). Deze sanctie is dus al veel ingrijpender dan de voorgaande. Hieraan dienen echter ook nog civiele sancties te worden toegevoegd. R. Savatier is namelijk van oordeel (212) dat de rechtbanken de rechtshandelingen welke leiden tot een verboden cumul nietig moeten verklaren op burgerlijk gebied, zonder dat daarvoor nochtans een uitdrukkelijk wettelijke grondslag bestaat. Zij kunnen zich daarvoor steunen op artikel 845, al. 2 Code Rural, dat voorschrijft dat de terugname slechts mag geschieden onder voorbehoud van toepassing van de cumulreglementering. Niet alle auteurs zijn het met deze zienswijze eens. Malézieux en Randier zijn nl. van oordeel dat de administratieve vervallenverklaring, waarvan hierboven sprake was, geen onmiddellijke gevolgen ressorteert op burgerlijk gebied, maar wél onrechtstreeks kan inwerken op de private rechtsverhoudingen: "Mais pratiquement, les auteurs de cumuls n'auront pas d'autres solutions que de procéder à la résiliation ou à l'annulation des actes constitutifs des cumuls et aux opérations de cession ou de location nécessaires pour qu'il soit mis fin au cumul. En cas de difficultés, ce sont évidemment les tribunaux judiciaires qui seraient compétents pour apprécier les conditions

---

(211) O.c., p. 188.

(212) Les baux ruraux, nr. 234.

dans lesquelles doivent être résiliés ou annulés les actes en question, compte tenu de la situation de fait nouvelle résultant de la déchéance du droit d'exploiter" (213).

153. De invoering van de cumul-reglementering werd in Frankrijk niet onverdeeld toegejuicht. Niettemin is er, na een meer dan tienjarige ervaring, gebleken dat zij efficiënt kan bijdragen tot het beleid inzake de landbouwstructuren. Een belangrijk element in deze positieve waardering wordt gevormd door de ingebouwde soepelheid, waarmee het syteem van maxima- en minima-oppervlaktes kan werken: "Il s'agit d'une politique économique, que des révisions périodiques des surfaces maximales et minimales doivent tenir à jour (Code Rural art. 188-3, al. 3)", aldus R. Savatier (214). De belangrijkste verdienste van de reglementering ligt, naar de mening van G. Bobin (215) op het vlak van de bevordering van de mobiliteit van landbouwgronden: "...elle assure une meilleure répartition des terres ou exploitations devenues libres. Son seul aspect positif consisterait alors à réserver aux agriculteurs qui ont besoin d'agrandir leurs exploitations des terres, qui, sans elle, risqueraient d'être utilisées à des fins spéculatives et ne contribueraient pas à améliorer des structures de type familial". Daarentegen wordt ook wel verweten aan dezelfde reglementering dat zij de vorming van landbouwexploitaties met voldoende omvang tegenwerkt en het behoud van niet-rendabele bedrijven in de hand werkt. Velen zijn echter van mening dat de genoemde

---

(213) O.c., p. 191.

(214) R. Savatier, o.c., nr. 229.

(215) O.c., nr. 340.

wetgeving ook op dit vlak niet zo'n nadelige resultaten heeft gehad, maar - integendeel - vooral een rem betekent tegen buitensporige operaties (216).

### b.3. Uitbating van braakliggende gronden

154. Pro memorie kan nog vermeld worden dat er in het Frans agrarisch recht een uitgebreide reglementering bestaat met betrekking tot het ingebruiknemen van braakliggende terreinen. Naar verluidt zou de totale oppervlakte aan braakliggende gronden + 4 miljoen ha bedragen, waarvan één vijfde nuttig zou kunnen gerecupereerd worden (217). Het spreekt voor zichzelf dat een actie op dit vlak eveneens van aard kan zijn om een zekere mobiliteit op de markt van de landbouwgronden in de hand te werken. De regeling ervan ligt thans, benevens in bijzondere wetten en verordeningen, vervat in de artikelen 39 e.v. Code Rural (218). Zij bestaat o.m. in de ingebrekestelling van de titularis van het exploitatierecht van braakliggende terreinen om deze gronden uit te baten, evenals in het verschaffen van het recht tot exploiteren van deze terreinen aan een derde-exploitant, wiens terreinen palen aan de voorgaande (219).

---

(216) Vgl. G. Bobin, o.c., nr. 340 jo nr. 341.

(217) Vermeld bij R. Malézieux en R. Randier, o.c., p. 393.

(218) Ingelast bij W. 60-608, 5 augustus 1960. Zie hierover R. Malézieux en R. Randier, o.c., p. 393-414 en G. Bobin, o.c., nrs 263-270.

(219) Volledigheidshalve kan nog gewezen worden op twee Belgische wetten die de ontginning van onbebouwde gronden tot voorwerp hebben, m.n. de W. 25 maart 1847 betreffende de ontginning van onbebouwde gronden (Staatsbl., 27 maart 1847) en de W. 16-26 september 1807 betreffende de drooglegging van moerassen (Staatsbl., 10 september 1807).

(c) België

155. Zoals eerder werd gesteld is de Belgische pachtreglementering ook van aard om door een verregaande waarborging van de stabiliteit van de pachter een belemmering te vormen voor de mobiliteit van pachtgoederen. Op die wijze resulteert uit de pachtwettelijke bescherming een rem op de verjonging van de bedrijfskaders en op de vergroting en herstructurering van de bedrijven. Dit beeld is nochtans niet helemaal negatief. In de vigerende wetgeving zijn reeds een aantal technieken ingebouwd welke de mobiliteit van pachtgoederen kunnen bevorderen.
156. Voor wat betreft de mogelijkheden aan verpachterszijde kan meer in het bijzonder gewezen worden op een aantal opzeggingsredenen, welke reeds eerder werden vernoemd als structureel geïnspireerde bepalingen van de pachtwet. Het betreft met name: artikel 7, 2°: "het voornemen van de verpachter om één of meer verpachte percelen waarvoor opzegging is gedaan, te voegen bij percelen door hem aan een andere pachter verpacht, op voorwaarde dat deze verrichting geboden is ter wille van een onbetwistbaar economisch of familiaal belang en dat de leefbaarheid van het bedrijf van de zittende pachter niet in het gedrang wordt gebracht"; artikel 7, 3°: "de ruil van percelen door dezelfde verpachter aan verscheidene pachters verpacht, met het doel herverkavelde bedrijven te vormen"; en artikel 7, 4°: "de verdeling van het bedrijf in twee of meer nieuwe bedrijven, hetzij om ernstige economische redenen, hetzij om sociale of familieredenen, zoals de vestiging van jonge gezinnen, het tot stand brengen van kleine landeigendommen, enz. op voorwaarde dat de leefbaarheid van het bedrijf van de zittende pachter niet in het gedrang wordt gebracht".



Er kan op gewezen worden dat, voor wat de opzeggingsredenen van artikel 7, 2° en 7, 4° aangaat, de instandhouding van de leefbaarheid van de zittende pachter als primair criterium geldt; indien de leefbaarheid van dit bedrijf op het spel staat, kan de opzegging niet ingewilligd worden en spelen de andere overwegingen van economische of maatschappelijke aard geen rol meer (220).

157. Aan pachterszijde dient vooral gewezen te worden op twee instituten: de bevoorrechte onderpacht en de pachtoverdracht. De bevoorrechte onderpacht wordt voorzien in artikel 31 P.W. 1969. In dit artikel wordt een uitzondering gestipuleerd op het principiële verbod van onderpacht, dat geldt terzake van landpacht; voor zover deze betrekking heeft op het gehele pachtgoed. De potentiële beneficiarissen zijn de afstammelingen (221) of aangenomen kinderen van de pachter of die van zijn echtgenoot. Gedurende de uitvoering van de onderpachtovereenkomst blijft de hoofdpachtovereenkomst bestaan: de rechtsverhouding tussen pachter en onderpachter wordt geregeerd door de pachtwet (art. 32 P.W. 1969). De duur van de onderpacht is volkomen afhankelijk van de duur van de hoofdpachtovereenkomst "ongeacht onder welke omstandigheden deze laatste een einde heeft genomen". In dit verband kan op een misbruik worden gewezen dat in sommige streken bestaat en waardoor gepoogd wordt om de dwingende bepalingen van de pachtwet te omzeilen. Volgende

---

(220) Cfr. G. Traest, o.c., p. 543, met verwijzing naar de voorbereidende werken.

(221) G. Traest, o.c., wijst op het verschil in formulering in de huidige pachtwet en de daaraan voorafgaande wetgeving. M.n. wordt nu geen nadruk meer gelegd op het feit dat de onderpacht aan één der afstammelingen moet gebeuren. Er kunnen dus meerdere onderpachters zijn die samen het pachtgoed in zijn totaliteit exploiteren. Van enige verdeling van ./.

constructie wordt daarbij aangewend: verpachter A verpacht een aantal goederen aan pachter B, die deze quasi onmiddellijk in onderpacht geeft aan onderpachter C. Deze laatste is de eigenlijke exploitant en B treedt slechts op als stroman, m.n. om aan A toe te laten om de pachtovereenkomst op eender welk ogenblik te beëindigen. Daartoe kunnen zij artikel 14 van de P.W. aanwenden luidens hetwelk de pachter het recht heeft om op ieder ogenblik op te zeggen, evenals de pachter en de verpachter steeds het recht hebben om krachtens onderlinge overeenkomst een einde te maken aan de lopende pacht "op voorwaarde dat hun akkoord wordt vastgelegd bij authentieke akte of bij een verklaring voor de vrederechter afgelegd op diens ondervraging". Langs deze weg wordt de eigenlijke exploitant, onderpachter C, volledig in de kou gezet. Alhoewel, zoals Verhavert en Buelens stellen in hun monografie over De toepassingsproblematiek van de pachtwet, Mechelen, 1974, p. 61 : "het probleem van de gemanipuleerde onderpacht (...) aan de aandacht van de wetgever en de rechtsleer blijkbaar (is) ontsnapt" ligt het toch voor de hand dat hier van flagrante wetsontduiking sprake is (zie de hogerge-noemde bijdrage van Verhavert en Buelens, maar ook het aldaar besproken vonnis van de vrederechter van Tielt, verschenen in R.W., 1973-1974, k. 949).

Een ander instituut, dat de mobiliteit kan vorderen, en meer mogelijkheden biedt dan de hiervoor beschreven onderpachttechniek, is de bevoorrechte pachtoverdracht. Deze wordt geregeld in de artikelen 34-37 P.W. 1969. Luidens artikel 34 kan de pachter, zonder toestemming

---

(221) ./.

de exploitatie onder de afstammelingen mag echter geen sprake zijn, daar de wetgever uitdrukkelijk de overgang van het hele pachtgoed op het oog had.

van de verpachter zijn pacht geheel overdragen aan zijn afstammelingen (222) of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot. De overnemer treedt in de rechten en verplichtingen van zijn voorganger t.o.v. de verpachter, maar de overdrager blijft met hem hoofdelijk gehouden tot de verplichtingen die uit de pacht zijn ontstaan (223). Dit is de gewone pachtoverdracht, welke ook reeds bestond, onder min of meer identieke voorwaarden vóór de P.W. 1969. Laatstgenoemde wet heeft er echter een belangrijke innovatie aan toegevoegd, waardoor deze instelling bijzonder aantrekkelijk wordt terzake van de bevordering van de mobiliteit van pachtgoederen. Dit liet H. Closon toe om te schrijven: "En adoptant cette règle, le législateur se flatte d'éviter l'inconvénient de la 'stabilisation' des preneurs âgés que risque de provoquer la durée prolongée du bail aussi que les restrictions apportées au régime du congé" (224). De vernieuwing bestaat hierin dat er, langs een formele procedure om, van rechtswege pachtvernieuwing kan ontstaan tesamen met de pachtoverdracht (daarom: bevoorrechte overdracht), hetgeen betekent dat er een nieuwe, eerste pacht-overeenkomst ontstaat (225) met alle gevolgen vandien

---

(222) Hiermede worden alle afstammelingen geviseerd; cfr. R. Eeckloo, o.c., nr. 487; H. Closon, o.c., nr. 73.

(223) Dit betekent dat enkel de overnemer rechten kan putten uit de pachtovereenkomst maar dat de verpachter zowel de oorspronkelijke als de nieuwe pachter kan aanspreken ter uitvoering van de verplichtingen van de overeenkomst (R. Eeckloo, o.c., nr. 501).

(224) H. Closon, o.c., nr. 74.

(225) Deze gaat in op de verjaardag van de ingenottreding van de overdrager. Dit systeem lijkt op het eerste zicht nogal eigenaardig. Het werd echter ingevoerd omdat er in vele gevallen geen geschrift bestaat over de pachtovereenkomst. Men lette er evenwel op dat het gaat over de verjaardag van ./.

voor de nieuwe pachter (o.m. inzake opzeggingsredenen) én voor de overdrager (die niet meer hoofdelijk gehouden is tot het uitvoeren van de voorheen aangegane verbintenissen). Deze procedure verloopt als volgt. Binnen drie maanden na de ingenottreding van de overnemer moet de pachter of zijn rechtverkrijgenden aan de verpachter kennis geven van de pachtoverdracht, met vermelding van de naam, voornamen en van het adres van de overnemer(s). De verpachter kan hiertegen verzet aantekenen door de vroegere én de nieuwe pachter, op straffe van verval, binnen de drie maanden na de kennisgeving van de overdracht, te dagvaarden voor de vrederechter teneinde zijn verzet geldig te horen verklaren. De redenen van verzet zijn, nèt zoals de opzeggingsredenen, limitatief opgesomd in artikel 37 van de pachtwet. De vrederechter oordeelt of deze redenen ernstig en gegrond zijn en met name of uit alle omstandigheden blijkt dat de verpachter de als redenen van zijn verzet bekendgemaakte voornemens ten uitvoer zal brengen. Volgende redenen van verzet worden opgesomd:

(-) het feit dat de verpachter vóór de kennisgeving van de overdracht, geldige opzegging heeft gedaan;

(-) het voornemen van de verpachter om het verpachte goed, binnen een termijn van minder dan vijf jaar, zelf te exploiteren of de exploitatie ervan over te dragen aan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenoot;

(-) zware beledigingen of daden van kennelijke vijandigheid van de overnemer tegen de verpachter of tegen leden van zijn familie die onder zijn dak wonen;

---

(225) ./.

de ingenottreding van de overdrager en niet van de overnemer (zoals G. Traest, art. cit., p. 604, nr. 209, 1° al., in fine lijkt aan te nemen). Dit is zeker niet de eenvoudigste manier om een referentiepunt te vinden; het ware inderdaad gemakkelijker geweest om de dag van kennisgeving van de overdracht als vertrekpunt te nemen. Er weze nog vermeld dat de tekst van de wet op dit punt sterk afwijkt van de voorbereidende werken, waarin trouwens ook al verwarring heerste.

(-) de veroordeling van de overnemer uit hoofde van daden die het vertrouwen van de verpachter aan het wankelen kunnen brengen of de normale betrekkingen tussen de verpachter en zijn nieuwe pachter onmogelijk kunnen maken;

(-) het feit dat de overnemer niet de vereiste beroepsbekwaamheid bezit of niet over de nodige materiële middelen beschikt om het verpachte goed behoorlijk te exploiteren (226);

(-) het voornemen van het openbaar bestuur of de publiekrechtelijke rechtspersoon die het betrokken goed heeft verpacht om binnen een termijn van minder dan vijf jaar voor doeleinden van algemeen belang aan te wenden.

Na de kennisgeving zijn bijgevolg twee zaken mogelijk: ofwel wordt het verzet niet aanvaard door de vrederechter (of wordt er geen of slechts laattijdig verzet aangetekend); in dit geval kan de pachtvernieuwing van rechtswege plaatsgrijpen. Ofwel wordt het verzet toegelaten en wordt de pachtovereenkomst niet vernieuwd; men lette er evenwel op dat de gewone overdracht dan wél nog doorgaat (art. 36, in fine) (227).

---

(226) Dit toont duidelijk aan dat de regeling door de wetgever werd opgezet in het kader van de modernisering van de landbouwbedrijven. Deze bepaling vereist evenwel géén diploma, wél een zekere ervaring. Het ontbreken van de nodige materiële middelen kan o.m. blijken uit het niet-toestaan van een krediet door het L.I.F. omwille van de precaire financiële situatie van de overnemer (vgl. H. Closon, o.c., nr. 76, met verwijzing naar de voorbereidende werken).

(227) Art. 37, § 2 voorziet nog de volgende regeling, om misbruiken vanwege de verpachter te voorkomen: "Indien het verzet werd toegelaten op grond van de bepaald in 2° en 6° van § 1, kan de pachtvernieuwer de pachtvernieuwing vragen zonder dat een nieuw verzet, gegrond op dezelfde reden, mogelijk is, indien de persoonlijke exploitatie door degene die in het verzet van de verpachter is aangewezen of de aanwending voor doeleinden van algemeen belang niet is ./.

158. Om nog meer mobiliteitsstimulansen in te bouwen in de pachtwet zou er de lege ferenda kunnen aan gedacht worden, n t zoals in Nederland, om een leeftijds-grens in te voeren, zowel in hoofde van de pachter als van de verpachter. Aan pachterszijde zou dit voor effect hebben dat de pacht hoogstens zou kunnen lopen tot in het jaar dat de pachter de leeftijd van vijfenzestig jaar zou bereiken, tenzij er voordien pachtoverdracht zou gebeurd zijn (niet noodzakelijk pachtvernieuwing). Aan verpachterszijde zou opzegging voor eigen gebruik niet toegestaan worden indien de verpachter reeds de genoemde leeftijdsgrens zou overschreden hebben, deze zou overschrijden vóór het verstrijken van de opzegtermijn, of nog, tijdens de eerste periode van (bijvoorbeeld) vier jaar na de ingebruikneming. Er weze nog beklemtoond dat het ook thans reeds aan de verpachter vrijstaat om opzegging te doen t.v.v. van één zijner familieleden; deze mogelijkheid zou kunnen behouden blijven.

In aansluiting met het voorgaande zou het wellicht zinvol zijn om aan de pachter ook een zekere structurele taak mee te geven, n t zoals dit thans reeds het geval is met de verpachter (structureel geïnspireerde

---

(227) ./.

verwezenlijkt binnen de termijn die in het verzet is bepaald. Hiertoe moeten de pachtovernemer, of zijn rechtverkrijgenden een nieuwe kennisgeving van de pachtoverdracht doen binnen drie maanden na afloop van die termijn, op straffe van verval. Indien de pachtvernieuwing tot stand komt, gaat de nieuwe pachtperiode in op de verjaardag van de ingenottreding van de overnemer, volgende op bedoelde kennisgeving". Men kan opmerken dat hier w l degelijk de verjaardag van de ingenottreding van de overnemer als vertrekpunt wordt genomen!

opzeggingsredenen, cfr. supra). Deze taak zou hierin bestaan dat zijn vrijheid c.a.v. de overdracht van de pachtovereenkomst zou vergroot worden, door de kring der overnamegerechtigden uit te breiden tot die personen welke bijvoorbeeld aan het hoofd staan van een bedrijf dat in aanmerking komt voor de kwalificatie 'landbouwbedrijf met ontwikkelingsmogelijkheden'. De verpachter zou de mogelijkheid behouden om verzet aan te tekenen, voor zover het de bedoeling zou zijn om ook een pachtvernieuwing te laten geschieden. Door deze actiefvrijheid zou de pachter, zonder, zoals dit thans nodig is, de prealabele toestemming van de verpachter, een overdracht kunnen realiseren welke financieel zou gehonoreerd worden door het verlenen van een structuurverbeteringspremie of zelfs van een uittredingsvergoeding.

### 2.3. Bijzondere probleemgebieden

#### 2.3.1. Het recht van voorkoop

##### (a) Twee vormen met verschillende doelstellingen (228)

159. Het recht van voorkoop bestaat in het recht dat aan een bepaalde persoon wordt gegeven om, bij verkoop uit

---

(228) Over het recht van voorkoop als zodanig zijn er weinig geschriften gepubliceerd. Voor een commentaar ervan kan best verwezen worden naar de klassieke handboeken over pachtrecht en de aldaar vermelde bijdragen. In het bijzonder kunnen hier nochtans vermeld worden: H. Jacobi, Fonctions du droit de préemption dans la législation agraire européenne, Mélanges offerts à Monsieur le Professeur Pierre Voirin, Parijs, 1966, p. 393-407; I. Moreau-Margrève, Le droit de préemption du preneur rural, Aspects pratiques, Ann. Fac. Dr. Liège, 1967, p. 221-245, met verwijzingen; zie, voor wat betreft het recht van voorkoop van de N.L.M., het belangwekkende artikel van P. Delnoy, in R.N.B., 1971, p. 8-53.

de hand of openbare verkoop, in eigen naam of, desgevallend voor rekening van een derde (229), een bepaald goed aan te kopen vóór ieder ander, tegen de prijs en de voorwaarden welke voordien reeds bekend waren (230). Op een andere wijze benaderd bestaat het in de verplichting voor bepaalde personen om, met betrekking tot de verkoop van bepaalde goederen, eerst een aanbod te doen aan de titularissen van het recht van voorkoop tegen de prijs en de voorwaarden welke zouden voorgesteld worden aan derden. Het Belgisch agrarisch recht kent twee vormen van recht van voorkoop. Een eerste vorm werd ingesteld bij W. 1 februari 1963 (231) en wordt thans geregeld in de artikelen 47 e.v. van de P.W. van 4 november 1969. Titularis van dit recht is uitsluitend (232) de pachter, die echter kan aankopen voor eigen rekening of voor rekening van zijn afstammelingen, op voorwaarde dat deze effectief aan de exploitatie deelnemen, zonder nochtans het gepachte goed te moeten bewonen (233). De motieven welke de wetgever hebben geïnspireerd bij de creatie van dit recht waren hoofdzakelijk van sociale en humanitaire aard: men wou

---

(229) Cfr. art. 47 P.W. 1969.

(230) De verkoop zou hoogstens kunnen geschieden onder de opschortende voorwaarde dat het recht van voorkoop niet uitgeoefend wordt, cfr. Gent, 21 februari 1968, R.W., 1968-1969, k. 1426.

(231) Staatsbl., 14 februari 1963.

(232) Cfr. R..Eeckloo, o.c., nr. 652.

(233) Zie Y. De Coster, De Landpacht, Administratief Lexicon, nr. 95.



aan de pachter-uitbater van de gronden de gelegenheid geven om ook eigenaar te worden van deze gronden, om aldus een betere maatschappelijke status te bekomen (234). Meteen kon de pachter zich ook beveiligen tegen een agressieve aankoop door een derde persoon-landbouwer, welke nadien opzegging zou willen doen voor persoonlijke exploitatie, zodat op die manier de bedrijfszekerheid van de zittende pachter in het gedrang zou worden gebracht. Slechts ten dele werd dit recht ook ingesteld omdat men van oordeel was dat de pachter als eigenaar meer zou gaan investeren in zijn exploitatie. De achtergronden van dit recht zijn eerder psychologisch dan economisch van aard (235).

Een tweede vorm van recht van voorkoop is van meer recente oorsprong; het werd toegekend aan de Nationale Landmaatschappij (afgekort: N.L.M.) bij artikel 56 W. 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van wet (236), als onderdeel van een nieuwe bevoegdheid die zij krachtens de genoemde wet verkreeg om het eigendoms- of gebruiksrecht te verwerven van landeigendommen gelegen in de zones, die door de minister van landbouw uitdrukkelijk worden aangewezen als zijnde vatbaar voor ruilverkaveling. Dit recht van voorkoop dat

---

(234) Zie de voorbereidende werken van de W. 1 februari 1963 betreffende het recht van voorkoop van de pachter van landeigendommen, Pas., 1963, p. 61 e.v.; zie ook I. Moreau-Margrève, art. cit., p. 222-223; J.M. Polak, Het recht van voorkoop van de pachter in België en Nederland, T.P.R., 1964, p. 9-10; Vred. Andenne, 20 november 1964, Jur. Liège, 1964-1965, 133. In Frankrijk hebben er blijkbaar naast sociale ook economische overwegingen meegespeeld bij de instelling van het recht van voorkoop van de pachter, zie J. Mégret, Le droit rural, Que sais-je?, nr. 1372, p. 87 en P. Viau, Révolution agricole et politique foncière, Parijs, 1962, p. 82.

(235) Cfr. H. Closon, o.c., nr.

(236) Staatsbl., 4 september 1970.

enkel bij de verkoop van de eigendom van het betrokken goed (237) kan uitgeoefend worden, moest voldoende waarborgen verschaffen opdat de N.L.M. haar nieuwe taak op het vlak van de actieve landbouwstructuurpolitiek met enige doeltreffendheid zou kunnen waarnemen (238). Het behoort echter tot de bevoegdheid van de minister van landbouw om te bepalen dat dit recht van voorkoop niet meer zal mogen uitgeoefend worden in bepaalde zones (artikel 56, 6 van de ruilverkavelingswet 1970). Onder de uitoefeningsvoorwaarden van dit recht, welke overigens in ruime mate overeenstemmen met de bepalingen van de pachtwet (artikel 52) dient in het bijzonder te worden vermeld dat het recht van voorkoop van de pachter steeds het dito recht van de N.L.M. primeert (239). Bij de instelling van het recht van voorkoop van de N.L.M. liet de Belgische wetgever zich o.m. leiden door het Franse voorbeeld, waar bij artikel 7 W. 62-933, 8 augustus 1962 een recht van voorkoop werd ingesteld t.b.v. de 'Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural' (S.A.F.E.R.). De N.L.M. is echter, in tegenstelling tot de S.A.F.E.R. niet beperkt i.v.m. de duur van het in eigendom houden van de aangekochte goederen; de Franse instellingen kunnen de aangekochte goederen immers maximaal vijf jaar (en slechts bij uitzondering tien jaar) in eigendom houden.

---

(237) Over de problemen die rijzen i.v.m. de uitoefening van het recht van voorkoop bij vertakking van eigendomsrecht, zie mijn bijdrage in R.W., 1973-1974, k. 1359-1372.

(238) Zie P. Delnoy, art. cit., p. 9.

(239) Dit volgt uit art. 56, § 1, 1, 1° Rv.W.

Tenslotte weze nog aangestipt dat ook voor het recht van voorkoop van de pachter equivalenten bestaan in het Nederlandse (240) en het Franse (241) pachtrecht, nl. resp. het voorkeursrecht van de pachter en 'le droit de préemption du preneur'.

(b) Frekwentie van uitoefening

160. Het recht van voorkoop van de N.L.M. werd nog niet zo dikwijls uitgeoefend. Over de jaren 1973 en 1974 heeft de N.L.M. op die wijze in totaal slechts 36 ha 36 a 92 gekocht. Voor de daaraan voorafgaande periode waren geen cijfers voorhanden, maar naar verluidt zouden de aankopen gedurende deze periode zeer gering of zelfs nihil zijn geweest. Op zichzelf betekent het genoemde oppervlaktecijfer natuurlijk weinig; het wordt enigszins illustratiever als men weet dat  $\pm$  30 ha werden aangekocht in het jaar 1974 op een totale oppervlakte van 3.975 ha, welke vatbaar waren voor ruilverkaveling (242).

T.a.v. de uitoefening van het recht van voorkoop door pachters van landeigendommen is het normaal moeilijker om een algemeen beeld te verkrijgen. Door het voeren van een enquête onder het Belgisch notariaat, was het evenwel mogelijk om een eerste indruk te verkrijgen over de frekwentie van de uitoefening van het recht van

---

(240) Zie artikel 56 Nedl. P.W.

(241) Zie de artikelen 790 e.v. Code Rural.

(242) Bron: Rapport Senaatscommissie voor landbouw betreffende de begroting van het ministerie van landbouw 1975, Parl. Doc. Senaat, 1974-1975, 5-XI/2, p. 66-67. Zie ook het antwoord van de minister van landbouw op de schriftelijke vraag van Pede dd. 21 januari 1975 (Vragen en Antwoorden, Senaat, 1974-1975, p. 726).

voorkoop. Uit de verzamelde gegevens blijkt m.n. dat driemaal meer notarissen hebben geantwoord dat het recht van voorkoop frekwent of soms wordt uitgeoefend, dan de notarissen die van mening waren dat het zelden of nooit werd uitgeoefend. Meer volledige gegevens kunnen afgelezen worden op de volgende tabel, waarop tevens gedifferentieerd wordt volgens de aard en de grootte van het te koop gestelde goed. Eventueel kan ook de tabel onder nr. 292 geconsulteerd worden, omdat daaruit blijkt dat de exploitanten zelf meer aankopen verrichten dan derde-landbouwers of zuivere beleggers.

	F + S		Z + N		geen antwoord	
	aantal	%	aantal	%	aantal	%
<u>Totaal: 226 antwoorden</u>						
volledige landbouw-exploitatie	154	59	113	42	47	18
gebouwen alleen	112	42	147	55	41	15
gronden en gebouwen	179	67	95	36	36	14
grondstukken kleine oppervlakten	142	53	39	15	29	11
grondstukken middelgrote oppervlakte	166	62	92	35	52	20
grondstukken grote oppervlakte	79	30	158	59	73	27

F + S = frekwent + soms  
Z + N = zelden + nooit

(c) Organisatie

161. In eerste instantie dienen de gevallen te worden vermeld waarin het recht van voorkoop niet kan uitgeoefend worden krachtens de wet (resp. art. 52 P.W. en art. 56, § 2 Rv.W.). De pachter noch de N.L.M. kunnen hun recht van voorkoop gebruiken (i) ingeval van verkoop aan naaste familieleden van de eigenaar, die voor eigen rekening kopen, (ii) bij verkoop aan een mede-eigenaar van een aandeel in de eigendom van het goed, en (iii) wanneer op het goed een verkoopbelofte rust met vaste dagtekening (243). Het recht van voorkoop wordt enkel aan de pachter ontzegd indien (a) het goed niet geëxploiteerd wordt door hem persoonlijk of door zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen, of die van zijn echtgenoot, (b) ingeval van verkoop van het goed aan een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke persoon wanneer het goed wordt verkocht voor doeleinden van algemeen belang (244). In deze categorie valt niet de hoger omschreven overdracht aan de N.L.M. (245), (c) ingeval de pachter opzegging heeft gedaan, (d) ingeval de verpachter

---

(243) Deze bepaling werd in de wet opgenomen om misbruiken te voorkomen: de vereiste van vaste dagtekening is erop gericht om de antidatering - en dus: het omzeilen van de wettelijke verplichting tot het verlenen van het recht van voorkoop - onmogelijk te maken (cfr. Y. De Coster, o.c., nr. 121).

(244) In dergelijk geval moet het goed zélf aangewend worden voor de doelstellingen van het algemeen belang, cfr. Cass., 15 december 1972, Pas., 1973, I, 373.

(245) Vóór de inwerkingtreding van de Rv.W. 1970 was dit wél het geval, cfr. R. Eeckloo, o.c., nr. 670, met verwijzing naar rechtspraak.

opzegging heeft gedaan omwille van een volgens de pachtwet vastgestelde niet-agrarische bestemming van het goed, en (e) tenslotte ingeval er in onderlinge overeenstemming een einde werd gesteld aan de pacht overeenkomstig de formaliteiten van artikel 14, 2° lid P.W., of ingeval de eigenaar toestemming heeft gekregen van de vrederechter op grond van een ernstige reden. De vrederechter kan slechts uitspraak doen na partijen te hebben gehoord (inclusief de eventueel uitgesloten pachter) of minstens behoorlijk te hebben opgeroepen. De rechter oordeelt vrij over de ernst van de ingeroepen reden maar kan zich daarbij laten leiden door de opzeggingsredenen welke ter beschikking staan van de pachter krachtens de pachtwet. Tenslotte dient nog vermeld te worden dat de N.L.M. geen recht van voorkoop heeft indien de pachter over dit recht beschikt en het ook daadwerkelijk uitoefent.

162. Op het vlak van de eigenlijke uitoefening van het recht van voorkoop is de organisatie van het recht van de N.L.M. en van dit van de pachter gelijklopend, op enkele verschilpunten na. In grote trekken verloopt het als volgt. Bij verkoop uit de hand dient de eigenaar, nadat hij de prijs en de overige verkoopsvoorwaarden heeft vastgesteld tegelijkertijd een verkoopaanbod te doen aan de pachter(s) (246) en, voor zover (247) het goed gelegen is in een zone die voor ruilverkaveling in aanmerking

---

(246) Voor het geval van de pachters-echtgenoten, zie Cass., 13 mei 1971, R.G.E.N., 1974, nr. 21796; T.v.N., 1972, p. 21-23; zie A. De Bougne, Het cassatiearrest van 13 mei 1971. "Wishfull thinking" inzake huwelijksgoederenrecht tegenover voorkoop als accessorium van de pacht, T.v.N., 1974, p. 33-45.

(247) Deze beperking volgt wél uit de afbakening van het toepassingsgebied van het recht van voorkoop van de N.L.M., in art. 56, § 1, maar is niet met zoveel woorden vermeld in de procedure, welke vermeld ./.

komt, aan de N.L.M. De aanvaardingstermijn voor de pachter bedraagt één maand, waarna, althans bij niet-aanvaarding, een termijn van één maand begint te lopen voor de N.L.M. Indien de pachter krachtens de wet geen recht van voorkoop kan uitoefenen, beschikt de N.L.M. over een volle termijn van twee maanden om het aanbod te aanvaarden of te weigeren. Al deze termijnen beginnen te lopen vanaf de verzending van het verkoop-aanbod. Het niet-aanvaarden van het bod binnen de gestelde termijnen betekent zoveel als de verwerping ervan. De aanvaarding brengt daarentegen mede dat de koopovereenkomst voltrokken is overeenkomstig artikel 1583 B.W. van zodra de aanbieder daarvan kennis heeft gekregen (248). Bij verwerping van het bod staat het de verkoper vrij om een koper te kiezen; de verkoopvoorwaarden en de prijs dienen echter dezelfde te zijn als diegene welke golden voor de pachter, resp. de N.L.M. Voor zover de verkoop niet is geschied binnen een termijn van één jaar, te rekenen vanaf het tijdstip van het aanbod aan de titularissen van het recht van voorkoop, dient er een nieuw bod te worden gedaan aan deze laatsten. De

---

(247) ./.

wordt in art. 56, § 2 W. 22 juli 1970. Vele notarissen geven kennis aan de N.L.M. van alle verkopen van landbouwgronden, om het risico te vermijden dat zij een aanmelding zouden vergeten voor een goed dat in een voor ruilverkaveling vatbaar verklaarde zone ligt. Zij kunnen immers slechts kennis bekomen van dit laatste voor zover zij de terzake uitgevaardigde en geldende ministeriële besluiten (en wijzigende M.B.'s) die in het Staatsblad verschijnen, bijhouden. Het standpunt van de administratie gaat onbetwistbaar in de richting van de beperkte aanmeldingsvereiste, cfr. het genoemde verslag van de Senaatscommissie betreffende de begroting van het ministerie van landbouw 1975, t.a.p.

(248) De pachter kan van een bij de wet voorzien betalings-uitstel genieten van min. één maand (art. 48, 1, laatste alinea P.W. 1969).

instrumenterende ambtenaar voor wie de verkoopakte wordt verleden dient de prijs en de verkoopvoorwaarden mede te delen aan dezelfde personen binnen één maand na de registratie ervan. Op deze wijze worden zowel de pachter als de N.L.M. in elk geval op de hoogte gebracht van het feit dat er een verkoop heeft plaatsgevonden, en meteen behouden zij ook een controle op de conformiteit van het aanbod met de latere verkoop aan een derde.

Bij openbare verkoop is het niet de verkoper zelf, maar wél de instrumenterende ambtenaar die de aanmelding moet verrichten. Hierbij dient hij twee verschillende termijnen in acht te nemen: de kennisgeving dient dertig dagen op voorhand voor de N.L.M., en slechts vijftien dagen op voorhand aan de pachter te geschieden. De kennisgeving betreft uiteraard niet de verkoopvoorwaarden, maar wel de aanduiding van de plaats, de dag en het uur van de geplande verkoop. De procedure van de openbare verkoop verloopt volgens de normale regels, tot op het ogenblik van de laatste aanbieding. Op dit moment moet de ambtenaar het aanbod doen, tegen de laatst geboden prijs, eerst aan de pachter, en, zo deze niet aanvaardt, vervolgens aan de gemachtigde van de N.L.M. Indien de pachter krachtens de wet geen recht van voorkoop kan uitoefenen wordt het aanbod rechtstreeks aan laatstgenoemde gedaan. Bij weigering van beide titularissen wordt de verkoop verder gezet. Het is dus mogelijk dat nadien nog een hoger bod wordt gedaan; het kan immers best gebeuren dat derden nalieten om de koopprijs op te hogen om aan de pachter de gelegenheid te geven om zijn recht van voorkoop tegen redelijke voorwaarden uit te oefenen (249).

---

(249) Cfr. Y. De Coster, o.c., nr. 101, met verwijzing naar de voorbereidende werken.



Eenzelfde procedure als de hierboven geschetste wordt gevolgd ingeval van herverkoop, bij uitoefening van het recht van hoger bod. De kennisgeving hiervan dient minstens acht dagen op voorhand te geschieden.

Al de genoemde kennisgevingen moeten, krachtens de wet, op straffe van nietigheid geschieden bij deurwaardersexploot of bij een ter post aangetekend schrijven (artikel 56, 5 Rv.W., en artikel 57 P.W.). De miskennis van het recht van voorkoop wordt zwaar gesanctioneerd: de benadeelde titularis kan ofwel de indeplaatsstelling vorderen (250), ofwel van de verkoper twintig procent der koopprijs vorderen ten titel van schadevergoeding (251). De procedure hiervan verloopt zowel t.a.v. de pachter als t.a.v. de N.L.M. volgens artikel 51 P.W.

Omwille van de uiteenlopende doelstellingen van beide vormen van het recht van voorkoop rusten niet dezelfde verplichtingen op de pachter als op de N.L.M. Eerstgenoemde mag, na uitoefening van zijn recht van voorkoop het goed en evenmin de exploitatie ervan, gedurende vijf jaar overdragen aan andere personen dan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot, tenzij mits machtiging van de vrederechter

---

(250) In die hypothese is de pachter in geen geval gehouden tot het inachtnemen van verkoopsvoorwaarden welke in strijd zijn met de wettelijke verplichting van de pachter om de landbouwuithating verder te zetten (Cass., 12 december 1969, Pas., 1970, I, 338).

(251) Voor het instellen van deze vordering is een wettelijke termijn voorzien in art. 51 P.W. 1969, variërend van drie maanden tot twee jaar.

op grond van ernstige redenen. De N.L.M. is, uit de aard zelf van haar opdracht, niet gehouden tot deze anti-speculatieve verplichting. Overtreding van de genoemde regels door de pachter kan aanleiding geven tot een schadevergoedingssanctie vanwege de verkoper van twintig procent van de verkoopprijs (252).

Terwille van de bescherming van de pachter werd in wettelijke regeling een bepaling opgenomen waarbij wordt gesteld dat hij niet op voorhand, d.w.z. vóór het afsluiten van de pachtovereenkomst kan verzaken aan zijn recht van voorkoop. Hij kan dit wel tijdens de uitvoering van de overeenkomst en uiteraard op het ogenblik van de verkoop; op dit laatste moment staat verzaking praktisch gelijk met verwerping van het aanbod tot uitoefening van het recht van voorkoop. De vraag kan gesteld worden of de N.L.M. zou kunnen verzaken aan haar recht buiten de concrete aanbodsituatie ter gelegenheid van een geplande verkoop. De wet sluit zulks niet uitdrukkelijk uit en toch is het antwoord niet onmiddellijk duidelijk. Het probleem spruit hieruit voort dat de N.L.M. over een recht van voorkoop kan beschikken m.b.t. grondstukken gelegen in een bepaalde zone, op grond van een ministerieel besluit; bovendien wordt in de wet de mogelijkheid voorzien dat de minister zou bepalen in hoeverre de N.L.M. haar recht van voorkoop niet meer mag uitoefenen in de betrokken zones. P. Delnoy (253) is dienvolgens van oordeel dat de N.L.M. geenszins

---

(252) Cfr. Cass., 28 april 1972, R.W., 1972-1973, k. 217; in dit arrest wordt tevens gesteld dat de uitdrukkelijke vermelding van het recht op schadevergoeding in hoofde van de verkoper, geen schadevergoedingsactie vanwege derden (kandidaat-koper) op gemeenschappelijke gronden uitsluit.

(253) Art. cit., nr. 15, p. 37.

absoluut kan verzaken aan haar recht, maar dat zij wél zou kunnen verzaken aan dit recht m.b.t. een vorm van verkoop.

(d) Evaluatie

d.1. Recht van voorkoop van de N.L.M.

163. Hierover kan, vooral omwille van de geringe toepassing ervan, weinig gezegd worden. Niettemin kan gesteld worden dat dit recht aan de N.L.M. een reële kans geeft om een actieve bijdrage te leveren tot de bedrijfsvergroting en de bedrijfsherstructurering van de landbouwuitbatingen, gelegen in de zones welke vatbaar werden verklaard voor ruilverkaveling. Het aantrekkelijke van deze techniek bestaat er ook in dat de N.L.M. een ruime bevoegdheid heeft i.v.m. de aanwending van de gronden: zij kan de eigendom ervan behouden, huurcontracten afsluiten (254) maar zij kan ook de eigendom vervreemden. Verder kan zij de aangekochte gronden ook ter beschikking stellen van de ruilverkavelingscomité's; te dien einde kan de N.L.M., ongeacht de lopende pachtperiode opzegging geven bij ter post aangetekende brief of bij deurwaardersexploot (255) mits inachtnaam van een opzegtermijn van minstens twee jaar. Eigenaardig genoeg voorziet de ruilverkavelingswet geen enkele voorwaarde t.a.v. deze opzegging. Wél wordt aan de pachter de bevoegdheid gegeven om de opzegging te betwisten binnen twee maand na de kennisgeving ervan, maar ook hier liet de wetgever na om enige aanduiding te geven over de grondslagen van deze betwisting. Na terbeschikkingstelling aan

---

(254) Zie P. Delnoy, o.c., nr. 28, p. 51.

(255) Formaliteiten voorgeschreven op straffe van nietigheid, zie art. 57, 2° al. Rv.W. 1970.

het ruilverkavelingscomité, beslist dit organisme vrij over de aanwending van de gronden: zij kan deze voegen bij één der in de ruilverkavelingszone gelegen exploitaties ten einde een bijdrage te leveren tot verhoogde rendabiliteit, maar zij kan ze ook inbrengen in de massa der gronden van de betrokken ruilverkaveling, opdat ze naar evenredigheid zouden toegevoegd worden aan al de in die zone gelegen blokken (256). De schatting van deze gronden dient te gebeuren volgens de bebouwings- en uitbatingswaarde (la valeur culturale et d'exploitation). Ingeval van overdracht van eigendom dienen de opeenvolgende verrichtingen - d.i. aankoop door de N.L.M., gevolgd door verkoop door het ruilverkavelingscomité - zoveel mogelijk financieel sluitend te zijn (257).

#### d.2. Recht van voorkoop van de pachter

164. Over dit recht valt meer te zeggen, o.m. al omdat het een stukje ouder is en veel meer werd toegepast dan het recht van voorkoop van de N.L.M. Het heeft trouwens een veel grotere draagwijdte door het feit dat het, binnen de grenzen van de wet, kan uitgeoefend worden m.b.t. alle agrarische grondstukken, waar ook in België gelegen. Als men de doelstellingen van de wetgever bij het uitwerken van een streng gereglementeerd pachtrecht overschouwt, dan vormt het recht van voorkoop van de pachter in dit geheel enigszins een anomalie (258). Het

---

(256) Zie het verslag De Seranno, van de commissie landbouw van de kamer van volksvertegenwoordigers, Parl. Doc. Kamer, 1969-1970, 250/6, Pas., 1970, p. 1359.

(257) Cfr. vorige voetnoot.

(258) Voor de W. 4 november 1969 werd het recht van voorkoop van de pachter geregeld in een afzonderlijke wet; sindsdien maakt deze constructie integrerend deel uit van de eigenlijke pachtwet. H. Closon stelt dat deze inlassing o.m. is geschied "pour bien ./.

pachtrecht poogt immers tegemoet te komen aan de noodzaak dat de pachter over bedrijfszekerheid moet kunnen beschikken zonder noodzakelijkerwijze eigenaar te worden van de door hem in uitbating genomen onroerende goederen. De techniek van het recht van voorkoop gaat voor een stuk in tegenovergestelde richting: het is immers een eigendomsstimulerende maatregel. Dit is des te meer het geval omdat de pachter verplicht wordt om de eigendom van het door de uitoefening van het recht van voorkoop verkregen goed minstens gedurende vijf jaar te bewaren. Eén en ander leidt ertoe dat bij het recht van voorkoop van de pachter het accent niet zozeer ligt op het element bedrijfszekerheid, want deze doelstelling zou ook kunnen nagestreefd worden zonder aan de pachter de verplichting op te leggen om de eigendom van het goed zelf te behouden. Men zou namelijk kunnen voorzien dat de pachter niet zozeer de eigendom maar wél de exploitatie van het goed moet behouden gedurende een bepaalde tijd (259). Sommige parlementaire initiatieven gaan reeds deze richting uit, zoals het wetsvoorstel Remacle,

---

(258) ./.

marquer que le droit de préemption est l'un de ceux qui est légalement attribué au fermier,..." (o.c., nr. 164).

(259) In Nederland bestaat er geen verbod van doorverkoop. In sommige rechtsleer wordt wél voorgehouden dat doorverkoop met verlies van de exploitatierechten ingaat tegen de strekking van het voorkeursrecht van de pachter, zie Ph.A.N. Houwing, Pachtwet, nr. 566 c en J.M. Polak, Het recht van voorkoop van de pachter in België en Nederland, T.P.R., 1964, p. 18-19.

ingediend bij de Kamer op 3 juli 1974 (260), "tot aanvulling van de W. 4 november 1969 tot wijziging van de pachtwetgeving en van de wetgeving betreffende het recht van voorkoop ten gunste van huurders van **landeigendommen**". Dit voorstel voorziet in de mogelijkheid dat de pachter zijn recht van voorkoop zou uitoefenen voor rekening van een derde, waarmee hij een nieuwe pachtovereenkomst voor een minimumtermijn van negen jaar zou afsluiten. In het wetsvoorstel wordt uiteraard geen verplichting meer ingeschreven voor de pachter om de eigendom van het goed te behouden maar wél om de exploitatie van het goed niet over te dragen gedurende een termijn van vijf jaar, tenzij aan zijn echtgenoot, zijn afstammelingen of aangenomen kinderen of die van zijn echtgenoot.

Dit voorstel komt niet alleen tegemoet aan de hogergenoemde tegenstelling tussen de doelstellingen van het pachtrecht enerzijds, en de resultaten van de uitoefening van het recht van voorkoop anderzijds. Het biedt nl. ook een oplossing voor die gevallen waarin de pachter niet in staat is om zijn recht uit te oefenen omdat de verkoopprijs zeer hoog werd gesteld; door het inschakelen van een derde-koper kan de pachter vermijden dat zijn bedrijfszekerheid in het gedrang zou worden gebracht nadat een buitenstaander het goed tegen een hoge prijs zou hebben aangekocht om nadien opzeg te geven voor persoonlijke exploitatie.

---

(260) Parl. Doc. Kamer, B.Z. 1974, 151/1. Zie ook het verslag van de landbouwcommissie van de Kamer, en de door deze commissie voorgestelde tekstwijziging, Parl. Doc. Kamer, B.Z. 1974, 151/2; in Parl. Doc. Senaat, 1974-1975, 593/1 vindt men het door de Kamer overgezonden ontwerp.

Dit parlementair initiatief sluit aan bij een gedachtengang die steeds meer veld wint, en waarbij gesteld wordt dat de grote financiële inspanning welke van de pachter gevergd wordt bij de uitoefening van zijn recht van voorkoop niet meer verantwoord is, zeker niet indien het gewoon zou gaan om een vorm van sociale promotie, zoals het voorgesteld werd tijdens de voorbereiding van de Belgische wet van 1963. De middelen die de pachter nodig heeft bij de uitoefening van zijn recht, kunnen beter aangewend worden voor specifieke exploitatiedoel-einden zoals bijvoorbeeld de modernisering van het bedrijfsmateriaal of de gedeeltelijke omschakeling van het bedrijf. In de enquête, waarvan reeds eerder sprake was, waren er trouwens heel wat notarissen die van mening waren dat de pachter beter kan blijven huren dan te kopen, omdat hij dan de aldus vrijgekomen financiële middelen kan investeren voor andere en meer nuttige exploitatiedoel-einden. Ook bij buitenlandse auteurs - vooral in de Franse rechtsleer (261) - wordt de vraag naar de zin en de wenselijkheid van het recht van voorkoop van de pachter veelvuldig aan de orde gesteld. Het fundament dat eertijds voorhanden was om aan de pachter dit recht te verschaffen is grotendeels verdwenen: nl. de idee dat de eigendom van een onroerend goed primeert boven alle andere bezit. Intussen is men meer en meer de overtuiging toegedaan dat de pachter, door de uitoefening van zijn recht van voorkoop, wellicht niet meer in staat zal zijn om zijn exploitatie uit te bouwen tot een volwaardige moderne uitbating, zodat hij eigenlijk geschaad wordt in zijn rechten t.a.v. het bedrijf, dat hem

---

(261) Zie P. Viau, Révolution agricole et politique foncière, Parijs, 1962, p. 137; A.M. Bourgeois, L'exploitation agricole dans la législation récente, Parijs, 1967, p. 179; J. Mégret, Le droit rural, Que sais-je?, nr. 1372, Parijs, 1969, p. 87.

toebehoort. Het is vooral R. Savatier geweest die op dit gevaar heeft gewezen: "Ne réalisant pas le déclin de la propriété de la terre dans notre économie, la loi du 13 avril 1946 avait pensé que le fermier parviendrait au terme de ses vœux, et à la solution de toutes ses difficultés, une fois investi de la propriété, sans voir que le prix dépensé par lui pour l'acquérir pouvait assécher entièrement ses ressources, et condamner, en réalité, son exploitation à la médiocrité. Telles étaient ses illusions sur la vertu du droit de préemption" (262).

165. Indien de wetgever het gevaar van een al té grote financiële aderlating of van een onverantwoorde schuldenlast, althans gedeeltelijk had willen vermijden, dan had hij, naast een pachtprijsreglementering ook een koop-prijsreglementering moeten invoeren (263) om er op toe te zien dat de prijzen der aangekochte gronden min of meer in verhouding zouden staan tot de agrarische waarde ervan. Dergelijk toezicht bestond vroeger in Nederland, toen het voorkeursrecht van de pachter nog geregeld werd door de wet vervreemding landbouwgronden (264). Onder dit regime moest de grondkamer nl. o.m. nagaan in hoeverre de koopprijs de agrarische gebruikswaarde, eventueel

---

(262) R. Savatier, L'évolution du statut du fermage à l'intérieur des nouvelles structures agricoles, D., 1964, Chron., p. 49.

(263) Vgl. I. Moreau-Margrève, Escalade dans les baux à ferme, Ann. Fac. Dr. Liège, 1971, p. 178-179.

(264) Cfr. J.M. Polak, Het recht van voorkoop van de pachter in België en Nederland, T.P.R., 1964, p. 14-15.



vermeerderd met de niet-agrarische meerwaarde, niet te boven ging (265). Samen met de afschaffing van de genoemde wet - en het opnemen van het voorkeursrecht in de pachtwet - verviel ook deze koop prijscontrole. Ook daar is men thans de mening toegedaan dat een ongecontroleerd voorkeursrecht a.h.w. wordt uitgehold door een té hoge prijszetting (266). Het is echter zeer de vraag of er binnen het Belgisch pachtrecht plaats zou zijn voor een dergelijke koop prijscontrole, gezien het feit dat de eigenaars reeds terdege in de oppositie werden gedrongen op het vlak van de reglementering van de eigenlijke pachtvereenkomst en de daarmee verbonden prestaties. Wellicht zou een dergelijke wijziging onnodig - althans aan de zijde van de eigenaars - het recht van voorkoop als instelling in opspraak brengen. Momenteel is men het er nl. in grote trekken over eens dat deze instelling als zodanig het eigendomsrecht niet aantast. Dit is o.m. de opinie van H. Closon, die nochtans over het algemeen oplossingen bepleit welke eerder in het voordeel van de eigenaars dan in dat van de pachters neigen (267).

Boven de invoering van een koop prijscontrole ware wellicht een andere, voorheen reeds genoemde oplossing te verkiezen, m.n. de afschaffing van de verplichting voor de pachter om de eigendom van het aangekochte goed gedurende een bepaalde termijn te behouden. In deze optiek zou het aan de pachter toegestaan zijn om het goed dóór te verkopen, of nog, om het goed voor rekening

---

(265) Zie P. De Haan, Pachtrecht, p. 441.

(266) De Haan, o.c., p. 443.

(267) O.c., nr. 164; zie echter ook H. Jacobi, art. cit., p. 399.

van een derde aan te kopen, voor zover hijzelf de exploitatie ervan zou behouden gedurende een zekere periode. Zodoende zouden heel wat van de hogergenoemde bezwaren kunnen wegvallen en meteen zou het recht van voorkoop zijn hoofdfunctie kunnen behouden, nl. dienend te zijn voor die gevallen waarin de zittende pachter bedreigd wordt in zijn bedrijfszekerheid door een agressieve koper, die na de verkoop opzegging wil doen voor eigen gebruik. Een wijziging in de genoemde zin zou ook noodzakelijk zijn indien de plannen voor de instelling van een nationale grondbank zouden goedgekeurd worden, omdat voorgesteld wordt dat deze bank in bepaalde gevallen het recht van voorkoop van de pachter zou uitoefenen om de exploitatie van deze laatste te vrijwaren (268).

Er valt niettemin véél voor te zeggen om het aldus geconstrueerde recht wat meer landbouwkundig te gaan inspireren. Dit zou bijvoorbeeld kunnen gebeuren door een afweging te verrichten tussen de functie van het betrokken goed voor het bedrijf van de zittende pachter en voor de kandidaat-koper. Bij deze afweging zou de waardenschaal welke hierna wordt voorgesteld i.v.m. de wisseling van agrarisch onroerend goed binnen de indirecte exploitatievormen, kunnen aangewend worden (269). Concreet zou dit er kunnen toe leiden dat aan de pachter het recht van voorkoop zou ontzegd worden indien hij niet in aanmerking zou kunnen komen voor de kwalificatie agrarisch bedrijf met ontwikkelingsmogelijkheden. Indien zijn bedrijf wél aan deze norm zou voldoen zou dan, eventueel nog dienen afgewogen te worden welke het resp. belang is voor de twee concurrerende bedrijven, voor zover

---

(268) Zie verder hoofdstuk V.

(269) Zie daarover op het einde van dit hoofdstuk.

ook het bedrijf van de kandidaat-koper aan deze norm zou beantwoorden.

Bovendien zou er een controlemechanisme moeten voorzien worden waardoor zou belet worden dat de pachter het goed zou dóór verkopen omwille van speculatieve doeleinden. Het zou er bijvoorbeeld in kunnen bestaan dat de instrumenterende ambtenaar aan de vorige eigenaar zou mededelen welke de verkoopvoorwaarden en de prijs zouden zijn van de nieuwe verkoop, opdat deze, in voorkomend geval, schadevergoeding zou kunnen vragen vanwege de pachter ten belope van het prijsverschil. Eventueel zou deze schadevergoedingsactie ook moeten opgesteld worden voor de kandidaat-koper bij de eerste verkoop, en zou de vergoeding evenredig tussen hen moeten verdeeld worden.

### 2.3.2. Maximumpachtprijsreglementering

#### (a) Voorgeschiedenis

166. Alhoewel in de huidige pachtwet een regeling voorzien is waarbij de pacht prijzen principiëel vrijelijk door de partijen kunnen vastgesteld worden, is dit regime nog steeds niet van kracht daar er, tegelijkertijd met artikel I van de pachtwet van 4 november 1969, ook een artikel III werd uitgevaardigd, waardoor de pacht prijzen terug onderworpen werden aan het maximumprij regime, waardoor vastgehouden werd aan het voorheen bestaande stelsel.
167. Een eerste wet tot beperking van de pacht prijzen was destijds uitgevaardigd bij tijdelijke W. 10 augustus

1933 tot herziening van sommige pachtprizen (270). De daarin voorziene vermindering van de pachtprizen was niet van rechtswege van toepassing. Het betrof enkel een bij de wet voorziene mogelijkheid t.v.v. pachter en verpachter (cfr. art. 1, § 1 en art. 3, 2° lid) om resp. vermindering of vermeerdering (na vermindering) van de pachtprijs in rechte te vorderen t.a.v. pachtovereenkomsten welke vóór de landbouwcrisis (de wettelijke voorziene datum was 1 januari 1932) waren afgesloten (271). Als bijzonderste ratio legis voor deze tijdelijke reglementering met uitzonderingskarakter werden de economische omstandigheden van de jaren dertig naar voor geschoven, welke de landbouwers voor onoverkomelijke moeilijkheden plaatsten: er deed zich een plotse, sterke en blijvende daling voor van de prijzen van de landbouwproducten, zonder daaraan corresponderende daling van de voortbrengingskosten (272). L. Mosseray en L. Delvaux (273)

---

(270) Deze wet gaat corspronkelijk terug op wetsontwerp van 5 juli 1932, uitgaande van de toenmalige minister van landbouw, Van Dievoet (Parl. Doc. Senaat, 1931-1932, nr. 148), dat verviel ten gevolge van kamerontbinding. Het werd hernomen in een aantal wetsvoorstellen, die uitgroeiden tot het voorstel van tijdelijke wet betreffende de vermindering van sommige pachtprizen (ingediend door Masson en Van Dievoet) (Parl. Doc. Kamer, 1932-1933, nr. 59).

(271) Er waren enkele beperkte uitzonderingen, cfr. E. Van Dievoet, De wet van 10 augustus 1933 op de vermindering van de pachtprizen, juridisch en economisch verklaard, Leuven, 1933, p. 17.

(272) E. Van Dievoet, o.c., p. 5.

(273) Loi temporaire relative à la réduction de certains fermages, Exposé et commentaire, Namen, 1933, p. 7.

waren van mening dat in dergelijke omstandigheden de billijkheid moest primeren boven de wil van partijen: "La justification... réside dans une règle d'équité supérieure à la volonté des parties, et dans des raisons de haute opportunité sociale". Deze 'tijdelijke' reglementering bleef behouden tot in 1940; op dat ogenblik werden alle prijzen van goederen en diensten, waartoe ook de prestatie van de pachter, bestaande in de betaling van de pachtprijs, behoorde, geblokkeerd op het niveau van de normaal toegepaste prijs op 10 mei 1940. Dit geschiedde krachtens een besluit van de secretaris-generaal dd. 3 juli 1940 (274) dat ondanks zijn nietigverklaring bij artikel 1, litt. a, 22 Besl.W. 5 mei 1944 (275) toch voorlopig in werking werd gehouden tot op het moment dat een nieuwe reglementering klaar zou zijn. Dit laatste was één jaar later reeds het geval: op 30 mei 1945 werd op grond van de toenmalige Besl.W. 22 januari 1945 betreffende het beteugelen van elke inbreuk op de reglementering betreffende de bevoorrading van het land, een ministerieel besluit uitgevaardigd betreffende de herziening van de pachtprijzen in speciën (276). Krachtens dit nieuwe besluit werden de pachtprijzen bepaald op het vooroorlogse niveau van 1939, vermeerderd met veertig procent. T.a.v. de pachtprijzen, uitgedrukt in of in verhouding tot landbouwproducten werd een vergelijkbare regeling getroffen bij M.B. 30 november 1946 (277). De pachtprijzen bleven op deze wijze

---

(274) Staatsbl., 4 juli 1940.

(275) Staatsbl., 1 september 1944.

(276) Staatsbl., 4-5 juni 1945.

(277) Staatsbl., 15 december 1946, Err. Staatsbl., 29 december 1946.

geblokkeerd tot bij het begin van de vijftiger jaren, tijdstip waarop het stelsel reeds in hoge mate was voorbijgestreefd: in kringen van het ministerie van landbouw was men ervan overtuigd dat slechts twintig procent der pachtprijzen aan het wettelijk stelsel beantwoordden (278). Vele pachters hadden, naar verluidt eerlijkheids- halve, toegestemd in een verhoging van de pacht prijs boven de wettelijk toegelaten normen. Om deze situatie te legaliseren diende M. Philippart in 1950 een wetsvoor- stel in bij de Kamer tot intrekking van de voornoemde ministeriële besluiten van 30 mei en 30 november 1946 (279). Er waren ook nog andere redenen voorhanden welke de indiening van dit voorstel konden rechtvaardigen: in de toelichting ervan werd o.m. gewezen op de aantasting van het eigendomsrecht, alsmede op de negatieve invloed van het té lage pachtprijspeil op het aantal beleggingen in agrarisch onroerend goed (280). Het voorstel wilde wél in de richting gaan van een herziening van de pacht- prijzen, maar het opteerde niet voor een algehele libera- lisering van het pachtprijspeil. In de toelichting bij het wetsvoorstel Philippart komt deze optie zelfs niet ter sprake. Er werd wél aandacht besteed aan deze moge- lijkheid in de landbouwcommissies van Kamer en Senaat, waar men van oordeel was dat het niet het geschikte ogen- blik was om deze pachtprijzen vrij te laten bepalen door de partijen: "Dit voorstel is een stap naar de onbelemmerde pachtprijzen, wat Uw Commissie thans voorbarig acht: het zou waarschijnlijk de pacht prijs opvoeren tot buitenspo- rige bedragen in verhouding tot de rentabiliteit van de

---

(278) Cfr. Verslag Commissie landbouw bij het wetsvoor- stel nr. 85 van Philippart, Parl. Doc. Kamer, 1951- 1952, nr. 196, p. 1.

(279) Parl. Doc. Kamer, 1950-1951, nr. 85.

(280) De huurprijzen voor woonhuizen waren in verhouding tot het vooroorlogse peil ruim verdubbeld. Voor deze en andere redenen, zie het verslag van de landbouwcom- missie van de Kamer, Parl. Doc. Kamer, 1951-1952, nr. 196, p. 2-5.

landbouw" (281). Dit voorstel leidde tot de uitvaardiging van de W. 26 juli 1952 tot beperking van de pacht-prijzen (282), die zowel betrekking had op de pacht-prijzen, betaalbaar in speciën, in landbouwproducten of uitgedrukt in verhouding tot deze laatste. Hiermede werden de pachtprijzen principiëel geblokkeerd op het dubbele niveau van de pacht prijs van 1939 voor wat de landbouwgronden betreft, en op tweeëneenhalve maal dit peil voor de gebouwen. In gemeenschappelijk akkoord konden de partijen bij de pachtovereenkomst ook het pacht prijspeil voor de gronden op het laatstgenoemde niveau vastleggen. Deze wetgeving werd slechts één-maal gewijzigd bij W. 20 januari 1961 (283) m.n. om een regeling te treffen voor de teruggave van de teveel betaalde pachtprijzen waarvoor een nieuwe verjaringstermijn werd voorzien, samen met een maximaal terugstortingsbedrag (284).

168. Bij de voorbereiding van de nieuwe pachtwet van 4 november 1969 werd aanvankelijk geopteerd voor een liberalisatie van de pachtprijzen. Een nieuw stelsel, dat de normale pacht prijs (285) tot grondslag heeft en voorziet in een driejaarlijkse aanpassingsmogelijkheid werd

---

(281) Verslag Kamercommissie, gec. doc., p. 1.

(282) Staatsbl., 16-17-18-19 augustus 1952.

(283) Staatsbl., 4 februari 1961.

(284) De terugvordering kon betrekking hebben op de periode van vijf jaar, voorafgaand aan het herzieningsverzoek, zonder verder te mogen dan 1 januari 1959. De teruggave mocht in geen enkel geval tot gevolg hebben dat de pachtprijzen lager kwamen te liggen dan het K.I., vermeerderd met één negende (cfr. A. De Clerck en M. Sevens, A.P.R., tw. Landpacht, nr. 51).

(285) Cfr. Parl. Doc. Senaat, 1964-1965, 295.

uitgewerkt en ligt vervat in de genoemde pachtwet. Het werd evenwel, bij tijdelijke maatregel, buiten werking gesteld bij art. III W. 4 november 1969, voor een onbepaalde termijn. Er was immers sterk verzet gerezen in landbouwerskringen tegen de terugkeer naar de contractsvrijheid op dit gebied. Niet iedereen is even gelukkig met deze plotse ommekeer der gedachten. Zo schrijft H. Closon (286): "Un pareil processus dénonce la dégradation de nos institutions qui se soumettent à l'influence d'éléments irresponsables plutôt que de poursuivre la réalisation d'une louable intention qu'elles s'étaient proposée". In het parlement zelf is de terugkeer naar het maximumprijsregime nogal onverwachts gebeurd op initiatief van de kamer van volksvertegenwoordigers; deze belangrijke wijziging werd nadien ook door de Senaat goedgekeurd, nadat de minister van landbouw een ontwerptekst had voorgelegd waarin de pacht prijzen werden gebonden aan het kadastraal inkomen van de verpachte goederen, te vermenigvuldigen met nader te bepalen coëfficiënten (287). Dit stelsel, dat uiteindelijk ook wet is geworden, draagt evenwel een tweeledig karakter doordat deze coëfficiënten gedurende een eerste periode van vijf jaar worden berekend in verhouding tot de vroeger toegepaste prijzen, terwijl ze voor periode nadien vastgesteld moeten worden in verhouding tot de gemiddelde rendabiliteit van het bedrijf. Hierdoor werd aansluiting gezocht met het oorspronkelijke voorgestelde stelsel van de normale pacht prijzen, waarheen trouwens uitdrukkelijk wordt verwezen in artikel 2, § 3, b van de maximumpachtprijswet voor wat

---

(286) O.c., p. 68. Voor een commentaar bij deze en andere opmerkingen van H. Closon, zie de bespreking van G.T. in T.P.R., 1970, p. 326-331, meer bepaald p. 330-331.

(287) Cfr. Verslag van de Verenigde Commissies van Landbouw en Justitie, Pas., 1969, p. 1665 e.v.



betreft het begrip rendabiliteit. Op deze wijze kreeg het nieuwe stelsel, althans voor wat betreft de periode beginnend op het einde van 1975 een minder artificiële grondslag dan de voorgaande. Niettemin blijft het feit dat de pacht prijzen onder overheidscontrole blijven, maar dit kan niet zo onredelijk voorkomen in een tijd waarin voortdurend gronden aan de landbouw worden onttrokken en tijdens dewelke bovendien gedacht wordt aan een huurprijsccontrole, ook t.a.v. de verhuringen van woonhuizen. Men kan zich echter de vraag stellen in hoeverre het nieuwe regime goed wordt gerespecteerd; vóór de uitvaardiging van de nieuwe wet was dit alleszins voor een groot stuk niet het geval (288).

(b) Overzicht van het regime van de maximum-  
pachtprijswet 1969

169. Het in artikel III W. 4 november 1969 weerhouden stelsel tot beperking van de pacht prijzen bestaat in het opleggen van maximumpachtprijzen, welke t.a.v. de landbouwgronden per provincie worden vastgesteld door een overheidslichaam, de provinciale pacht prijzen commissie, die op paritaire wijze samengesteld is uit grondeigenaars en pachters. Zij telt negen leden, waaronder één voorzitter-ambtenaar van het ministerie van landbouw en één secretaris-rijkslandbouwkundig ingenieur. De organisatorische aspecten van de commissies werden bij koninklijk besluit geregeld (289). T.a.v. de gebouwen

---

(288) Zie het hiervoor geciteerd verslag, o.c., p. 1629.

(289) K.B. 13 maart 1970 (Staatsbl., 21 maart 1970). Vermeldenswaardig is het feit dat éénzelfde ambtenaar van het ministerie van landbouw werd aangeduid om het voorzitterschap waar te nemen van de onderscheiden pacht prijzen commissies. Zie ook het uitvoeringsbesluit van 19 maart 1970 (Staatsbl., 15 april 1970). De coëfficiënten worden vastgesteld per landbouwstreek (deze worden omschreven in K.B. 24 februari 1951, ./).

worden de maximapachtprijzen door de wet zelf bepaald.

Als algemene basis voor de berekening van de maxima wordt het kadastraal inkomen van het verpachte goed genomen. Dit K.I. wordt vermeerderd met één derde voor wat de hoogst toegelaten pachtprijzen voor de gebouwen aangaat, ongeacht of de huur van de gebouwen afzonderlijk wordt vastgesteld dan wel begrepen is in de pachtprijs van het bedrijf, zonder nochtans het gemiddelde peil van 1967 te mogen overschrijden. Voor de maximapachtprijzen voor landbouwgronden dient een onderscheid te worden gemaakt tussen twee perioden. Een eerste periode begint bij de bekendmaking van de eerste coëfficiënten door de genoemde commissies op 18 september 1970 (290) en eindigt op 18 september 1975; na deze datum beginnen opeenvolgende periodes van vijf jaar te lopen. Voor de eerste periode wordt de hoogst toegelaten pachtprijs bekomen door de vermenigvuldiging van het K.I. met een coëfficiënt, welke op volgende grondslag door de commissies wordt berekend per landbouwstreek: gemiddelde pachtprijs anno 1967 in verhouding tot 72% van gemiddelde pachtprijs anno 1955. Vanaf eind 1975 wordt deze coëfficiënt telkens voor een periode van vijf jaar vastgesteld op grond van een vergelijking tussen de gemiddelde rendabiliteit van de bedrijven in elk van de landbouwstreken van de provincie tijdens de driejaarlijkse periode die aan het laatste jaar van elke termijn voorafgaat en de gemiddelde rendabiliteit van deze bedrijven

---

(289) ./.

gewijzigd bij K.B. 13 juli 1953 en 8 maart 1968, cfr. R. Eeckloo, o.c., nr. 367).

(290) Staatsbl., zelfde datum.

tijdens dezelfde periode van de vorige termijn (291).

Al de genoemde maxima kunnen met één tiende verhoogd worden voor zover de desbetreffende pachtovereenkomst werd opgesteld bij authentieke akte nà 5 december 1969 (inwerkingtreding van de wet) en werd afgesloten voor een minimumtermijn van achttien jaar. Voor de verpachtingen welke afgesloten worden door de Staat, de provincies, de gemeenten en de openbare instellingen, gelden dezelfde maxima, maar wordt een bijzondere procedure voorzien in de wet (292).

(c) Niet-conform toepassingsgebied van pachtwet en maximumpachtprijswet (afgekort: P.W. en M.P.W.)

170. Geen enkele bepaling in de M.P.W. 4 november 1969 liet vermoeden dat er problemen konden rijzen i.v.m. het verschil in toepassingsgebied tussen deze wet enerzijds en de P.W. van dezelfde datum anderzijds. In de M.P.W. wordt geen ander onderscheid gemaakt dan dat tussen gronden en gebouwen, hetgeen ook in de P.W. voorhanden is. Toch is er in de praktijk een probleem gerezen betreffende de reikwijdte van de toepassingsfeer van de M.P.W. in verhouding tot de P.W.; deze problematiek is zeker niet zonder belang, o.m. omdat het hof van cassatie reeds op dit vlak stelling heeft gekozen. Daarom wordt hieronder kort geschetst hoe dit vraagstuk

---

(291) In een wetsvoorstel van A. Lagae, dd. 21 mei 1975 (Parl. Doc. Senaat, 1974-1975, 620/1) wordt voorgesteld om de toepassing van op de gemiddelde rendabiliteit gebaseerde coëfficiënten uit te stellen tot 18 september 1975.

(292) Over de toepassing van het maximumprijsregime op deze verpachtingen, zie Y. De Coster, De Landpacht, Adm. Lex., nr. 16 e.v.

gegroeid is en welke oplossingen te dien aanzien naar voor kunnen geschoven worden.

Reeds in het eerste uitvoeringsbesluit van de M.P.W., dd. 13 maart 1970 (293) wordt een onderscheid ingevoerd, waarvan in de basiswet geen sprake was. In artikel 1, 2° lid van dit koninklijk besluit wordt nl. bepaald dat de provinciale pacht prijzencommissies ermede belast zijn "de coëfficiënten, nodig voor de berekening van de maximaal toegelaten pacht prijzen van de landbouwgronden en van weiden vast te stellen". Van een afzonderlijke coëfficiënt voor gronden en weiden was ook in de voorbereidende werken nooit sprake geweest. Toch werd het ingevoerd omdat - zo werd althans uit bevoegde bron vernomen - op die wijze kon aangesloten worden bij een bestaande traditie. De oorsprong van dit onderscheid ligt dus in dit koninklijk besluit en niet bij de pacht prijzencommissies zelf zodat het onjuist zou zijn te stellen dat het genoemde onderscheid voortspuit uit de omstandigheid dat alle pacht prijzencommissies één en dezelfde voorzitter hebben (294). Dit laatste werd overigens voorzien in hetzelfde besluit.

Op zichzelf is dit onderscheid niet van grote betekenis, alhoewel het toch nergens in de wet steun vindt; voor dit laatste is het trouwens veelbetekenend dat R. Eeckloo, welke zeer nauw betrokken was bij de opstelling en de uitwerking van de P.W. en M.P.W. 1969, in zijn in 1970 verschenen commentaar helemaal geen melding maakt van verschillende coëfficiënten t.a.v. landbouwgronden en weiden. Enige jaren later vermeldt H. Closon in zijn in 1973 verschenen handboek in de reeks Répertoire notarial de verschillende coëfficiënten, alsof het van-

---

(293) Hogergenoemd.

(294) Zie echter Y. De Coster, o.c., nr. 38.

zelfsprekend was en zonder er verder enige bijzondere betekenis aan te hechten (295). Toch heeft één en ander geleid tot het ontstaan van een splitsing in het toepassingsgebied van P.W. en M.P.W., naar aanleiding van enkele vonnissen en vooral ook van een arrest van het hof van cassatie dd. 27 september 1974 (296). De hoofdgedachte van deze rechtspraak is dat de pachtprizencommissies blijkbaar wél coëfficiënten hebben voorzien voor wat betreft de berekening van de pachtprizen van gronden en weiden en niet voor bepaalde andere soorten van agrarisch onroerend goed, zoals bijvoorbeeld de laagstamaanplantingen. Deze gedachte steunt zich - zo komt het voor - op twee uitgangspunten: (i) de pachtprizencommissies dienen coëfficiënten vast te stellen voor landbouwgronden en weiden en (ii) daaronder zijn niet begrepen de agrarische activiteiten welke niet tot de normale akkerbouw of een daarmee vergelijkbare bezigheid behoren en welke overigens belangrijke investeringen vergen. In deze rechtspraak wordt het begrip 'landbouwgronden' bijgevolg zéér eng geïnterpreteerd. Op deze wijze worden een aantal verpachtingen buiten het toepassingsgebied van de M.P.W. gehouden, zonder dat de toepasselijkheid van de eigenlijke P.W. wordt betwist (297). Dit verschil in toepassings sfeer werd ook reeds met succes verdedigd voor de rechtbanken vooraleer de nieuwe M.P.W. van toepassing werd. Onder het regime van de W. van 26

---

(295) Nr. 370.

(296) R.W., 1974-1975, k. 753-754; zie ook Vred. Borgloon, 7 december 1971, Tijd. Vred., 1974, p. 76 e.v., Rb. Tongeren, 23 januari 1973, T.v.N., 1973, p. 124 e.v. Zie echter ook Vred. Borgloon, 16 maart 1972, Tijd. Vred., 1973, p. 57-60, evenals Vred. St.-Truiden, 3 december 1968, R.W., 1969-1970, k. 770-772.

(297) Op het hogergenoemd vonnis van de vrederechter van St.-Truiden na.

juli 1952 bestonden er echter geen maximacoëfficiënten en werd er dus ook geen onderscheid gemaakt tussen coëfficiënten voor gronden en weiden. Toen werd echter een ander argument aangevoerd, dat nauw aansloot bij de toenmalige berekeningswijze van de maximumpachtprijs. Men voerde nl. aan dat de pachtprijs welke als basis diende voor de berekening van de maxima (uit het jaar 1939) geen enkele aanwijzing kon verschaffen voor de pachtprijzen van bepaalde overeenkomsten, omdat deze in die tijd onbestaande waren. Bijgevolg diende de prijszetting vrij te kunnen gebeuren. Zowel vóór als na de M.P.W. was er echter nog een ander argument van meer fundamentele aard, dat doorslaggevend was voor de beslissing om bepaalde bedrijven buiten de toepassingssfeer van deze wet te houden: het feit dat er een zeer belangrijk verschil bestaat tussen de gewone exploitatieprocédé's en bepaalde aanplantingen die veel grotere investeringen vergen en door de zeer vlugge en betere rendabiliteit veel aantrekkelijker worden met het gevolg dat zij een aparte en veel hogere pachtwaarde hebben (298).

171. Hoezeer men op het feitelijk vlak deze oplossing kan toejuichen, moet men toch erkennen dat de juridische argumentatie ervan buitengewoon zwak voorkomt. Voor wat het systeem van de maximumpachtprijzen sinds de M.P.W. 1969 betreft, dient immers gesteld te worden dat er in de wet, net zoals in de voorbereidende werken, enkel sprake is van verschillende coëfficiënten voor gronden en voor gebouwen. Het was onnodig dat er voor de ver-

---

(298) Zie het genoemd cassatie-arrest, loc. cit.

schillende vormen van agrarische bedrijvigheden (akkerbouw, aanplantingen, enz.) afzonderlijke coëfficiënten werden voorzien, omdat deze differentiatie reeds gebeurd is bij de bepaling van het kadastraal inkomen. Luidens artikel 366 W.I.B. wordt het K.I. van ongebouwde onroerende goederen bepaald met referentie naar het K.I. per ha, dat, voor de onderscheiden soorten van bebouwing, bij vergelijking met types van onroerende goederen, is vastgesteld (299). Dit systeem heeft dus vanzelf voor gevolg dat er verschillende pacht prijzen resulteren uit de vermenigvuldiging van éénzelfde coëfficiënt met K.I.(1), K.I.(2), K.I.(3), enz. Uit het voorgaande volgt ook dat het helemaal overbodig was om in het K.B. 13 maart 1970, voornoemd, een onderscheid te maken tussen gronden en weiden. Naar verluidt zou de administratie trouwens van plan zijn om deze differentiatie op te heffen bij de eerstvolgende vaststelling van de pacht prijscoëfficiënten, eind 1975, om op die manier een einde te kunnen stellen aan de verwarring inzake maximumpacht prijzen. Er kan evenwel sterke twijfel rijzen of deze wijziging tot gevolg zal hebben dat de rechtspraak van de hoven en de rechtbanken omgekeerd zal worden, zodat de M.P.W. meteen ook toepasselijk zou verklaard worden op de verpachting van fruitboomaanplantingen. Het fundamenteel argument in het hogergenoemd cassatie-arrest was immers dat er bepaalde

---

(299) Behoudens toepassing van de artt. 367-375 W.I.B., dit zijn de bepalingen welke van toepassing zijn op speciale soorten ongebouwde onroerende goederen, waaronder o.m. de boomkwekerijen ressorteren, waarvoor, luidens art. 369, het K.I. gelijkgesteld wordt met dat van de aangrenzende of omliggende bouwlanden.

exploitatieprocédé's bestaan welke zulkdanige investeringen vergen vanwege de verpachter dat het onbillijk zou zijn om daarop de pachtprijsbeperking van de M.P.W. 1969 toe te passen. Deze rechtspraak wijst dus de grondslag zelf van het systeem: het kadastraal inkomen, af.

Zelfs al is de argumentatie van deze jurisprudentie niet zó sterk, dan heeft zij toch het gezond verstand aan haar zijde. Deze, op de billijkheid steunende oplossing, heeft bovendien een zekere standvastigheid verkregen, daar zij werd bevestigd door een arrest van het hof van cassatie. Indien men deze theorie aanvaardt, dan moet men ze logischerwijze doortrekken voor alle verpachtingen waarbij de grootte van de voorafgaandelijke investeringen en van het aan de pachter toekomend rendement, in sterke mate afwijkt van de gewone verpachtingen. Zij moet bijgevolg niet alleen toegepast worden op de fruitboomaanplantingen, maar ook bijvoorbeeld, op de serrebedrijven (300).

Men kan zich terecht afvragen of deze rechtspraak haar bijzonderste steunpunt niet zal verliezen wanneer de maximumpachtprijzen zullen berekend worden op basis van de gemiddelde rendabiliteit van het bedrijf. Deze hervorming zal plaatsvinden op het einde van 1975, zoals voorzien wordt in § 3 van artikel 2 M.P.W. 1969 (301). Op dat ogenblik zal de verpachter immers een pachtprijs kunnen stipuleren welke in bepaalde opzichten althans in

---

(300) In dezelfde zin: J.C. Verhavert en C. Buelens, De toepassingsproblematiek van de pachtwet, nr. 26.

(301) Zie evenwel voetnoot 291.



verhouding staat tot het rendement van het door hem verpacht bedrijf. Een dergelijke ommekeer is nog niet zeker: de pachtprijs zal ook dan niet rechtstreeks in relatie staan tot het rendement van het bedrijf. De nieuwe coëfficiënten worden immers niet vastgesteld op basis van de rendabiliteit zélf, maar wél op basis van een rendabiliteitsstijging (cfr. art. 2, § 3, b).

(d) Toekomstperspectieven

172. Over een mogelijke evolutie in het pachtprijsbeleid wordt op deze plaats niet gehandeld. Hiervoor wordt verwezen naar nrs. 183 e.v. op het einde van dit hoofdstuk, waar, in aansluiting met enige voorstellen betreffende de eigenlijke pachtwet, ook enige suggesties worden gedaan i.v.m. de pachtprijsbeperking.

2.3.3. Het drempelgeld

173. Het beeld dat hiervoor werd opgehangen omtrent de pachtovereenkomst als goedkoop financieringsinstrument voor het ingebruiknemen van landbouwgronden of -gebouwen, is niet volledig indien geen aandacht besteed wordt aan een gewoonte, welke algemeen verspreid is in België - en zelfs in alle landen waar de pachtovereenkomst wettelijk wordt beschermd - onder de benaming drempelgeld, pas de porte of chapeau. Zij bestaat hierin dat de nieuwe exploitant bij de overname van de exploitatie een vergoeding betaalt, meestal aan de oude exploitant, soms ook aan de verpachter, in ruil voor de verkrijging van de rechten, voortvloeiend uit de pachtovereenkomst. M.a.w. het drempelgeld vormt in zekere mate de koopprijs voor de overdracht van de pachtovereenkomst.

(a) Het bestaan van deze gewoonte

174. Het bestaan van deze gewoonte werd nagegaan aan de hand van de reeds eerder genoemde enquête, welke in de loop van 1974 georganiseerd werd onder het Belgisch notariaat. De resultaten van dit onderzoek zijn veelbetekenend: zij tonen nl. aan dat het drempelgeld min of meer algemeen verspreid is in België. Op een totaal van 242 antwoorden over de vraag in hoeverre de nieuwe exploitant een drempelgeld betaalt aan de oude exploitant waren er 67% positief en 15% eerder negatief; 20% van de onderzochten gaven een bevestigend antwoord op de vraag of er een vergoeding werd uitbetaald aan de eigenaar, terwijl 61% hierop ontkennend antwoordden. Het drempelgeld wordt niet op éénvormige wijze betaald. Uit het genoemde onderzoek bleek echter dat de betaling meestal geschiedt door een vergoeding per ha, of ook nog - maar in mindere mate - door een globale som; in een minderheid der gevallen wordt het drempelgeld betaald langs een omweg, nl. door een overwaardering van het bedrag dat dient vergoed te worden voor de overname van het onroerend kapitaal (vee, bedrijfsuitrustingsmateriaal, enz). Maar zelfs al geschiedt de betaling ervan niet langs deze omweg, dan gebeurt ze nog niet op een openlijke manier. In de meerderheid van de gevallen wordt het overnamebedrag 'onder tafel' doorgegeven. Het drempelgeld dient niet alleen te worden betaald indien de exploitatie overgaat in totaal vreemde handen; ook wanneer de overdracht geregeld wordt bij familiale overeenkomst dient er een vergoeding te worden betaald. Slechts in een kleine minderheid der gevallen is deze vergoeding dan hoger, in vergelijking met overdrachten aan buitenstaanders; meestal is zij beduidend lager.

(b) De legaliteit

175. Deze gewoonterechtelijke vergoeding, welke door G. Hoyois (302) werd omschreven als "profondément ancré comme un droit de la conscience paysanne", bestaat dus in een supplement dat de intredende pachter betaalt aan zijn voorganger, de overdrager, in ruil voor de overname van de pacht, of aan de eigenaar, als 'pas de porte', in ruil voor de installatiemogelijkheid die hem geboden wordt (303). Deze vergoeding mag niet verward worden met een aantal andere financiële regelingen welke eveneens worden afgesloten bij het beëindigen van de pacht. Zij verschilt m.n. van de echte einde-pacht vergoedingen, geregeld bij artikel 45 P.W. 1969, welke teruggaan op het oude Vlaamse pachtersrecht (304) (of prijzij) en betrekking hebben op de vergoeding van de uittredende pachter voor bemestingen en verbeteringswerken. Sinds 1929 gaat dit vergoedingsrecht van de pachter trouwens niet meer terug op de gewoonte, maar is zij verschuldigd krachtens de pachtwet zelf. Het drempelgeld mag ook niet gelijkgesteld worden met de bijkomende pachtvergoedingen, welke ingesteld werden sinds de laatste pachtwet van 4 november 1969 (art. 46). Evenmin kan zij op één en dezelfde lijn gesteld worden met een in de streek van Doornik van oudsher bestaande gewoonte, genaamd 'mauvais gré' of 'maugré', welke nochtans ook betrekking heeft op een supplémentaire vergoeding die door de pachter moet betaald worden. De 'maugré' heeft

---

(302) L'approche sociologique du fait juridique rural, uitgave B.V.A.R., 1967, p. 20.

(303) V. Renier, Le droit à la campagne, Gembloux, 1960, p. 47.

(304) Zie hierover E. De Laveleye, Essai sur l'économie rurale de la Belgique, 1875, p. 72 e.v.; E. Van Dievoet, Le bail à ferme, Leuven, 1913, p. 254.

echter een diepere grondslag dan de overdracht van de huurceel alleen: zij komt neer op het betalen van een som geld door de nieuwe pachter om de 'bon gré' van de oude exploitant af te kopen. Nieuwe pachters die het waagden om hun intrek te nemen op het pachtgoed, zonder betaling van de 'maugré' werden systematisch geboycot door de andere pachters van de streek (305).

De pachter beschouwt de vergoeding, welke in ruil voor de overdracht van het genot en het gebruik van de gronden dient betaald te worden als een patrimoniaal recht (306). Welke is dan de rechtspositie van de nieuwe exploitant als intredende pachter: kan hij betaling weigeren? En wat zal het antwoord zijn van de rechter, voor het geval de oude pachter de betaling van het drempelgeld in rechte vordert? Wettelijk is er in dit verband niets geregeld in het Belgisch recht. Tijdens de voorbereidende werkzaamheden van de laatste pachtwet van 1969 werd een verbod op het eisen van een drempelgeld overwogen, maar niet doorgevoerd om ongenoegen in landbouwerskringen te vermijden (307). In het Nederlandse en in het Franse recht zijn er daarentegen wél bijzondere wettelijke bepalingen voorhanden. Vooreerst de Nederlandse pachtwet.

---

(305) E. Van Dievoet, o.c., p. 254 e.v.

(306) H. Closon, Le bail à ferme et le droit de préemption, Répertoire Notarial, t. VII, boek II, Brussel, 1973, p. 48.

(307) H. Closon, o.c., p. 49, met verwijzing naar de voorbereidende werken.

176. Artikel 71, 2 P.W. 1958 bepaalt dat het "verboden (is) bij een overeenkomst tussen een afgaande en een opgaande pachter, verband houdende met de overgang van het bedrijf, meer te bedingen of aan te nemen dan een redelijke vergoeding voor de verrichte prestatie". Indien het begrip 'prestatie' in dit geval ook de afstand van het pachtrecht dekt, dan is het antwoord over de vraag of het opeisen van deze vergoeding legaal is, duidelijk: voor zover de vergoeding redelijke porties aanneemt is zij conform met de wet. Het oordeel over deze redelijkheid zal in voorkomend geval door de rechter moeten gegeven worden, d.w.z. door de resp. pacht-kamers en, eventueel door de pachtkamer van het Gerechtshof te Arnhem. De hele discussie draait echter rond de vraag of de afstand van het pachtrecht begrepen kan worden onder het begrip prestatie (308). In de rechtspraak bestaat er te dien aanzien een meningsverschil dat zich zelfs heeft geopenbaard binnen de Hoge Raad. Twee kamers van het hoogste Nederlandse Gerechtshof hebben zich in tegengestelde zin over de legaliteit van deze vergoeding uitgesproken. Luidens het arrest van de belastingkamer, van 21 mei 1958 (309) kan de koopprijs, welke overeengekomen wordt met betrekking tot de afstand van het pachtrecht fiscaal in aanmerking worden genomen als aanschaffingsprijs voor een bedrijfsmiddel. De vergoeding is dus, in die mate althans, legaal. De strafkamer van de Hoge Raad had echter voordien reeds, op 4 februari 1958 een ander standpunt ingenomen (310). Zij stelde dat

---

(308) Zie P. De Haan, Pachtrecht, p. 767;- Juridische aspecten van de financiering van verpachte gronden en gebouwen, Prae-advies voor de (Nedl.) Vereniging Agrarisch Recht, De Pacht, februari 1963, p. 36, voetnoot 2.

(309) Besproken bij J. Spaanstra, Pacht, schadeloosstelling en fiscus, in De Pacht, 1960, p. 230-237, meer in het bijzonder op laatstgenoemde blz.

(310) De Pacht, 1958, nr. 1897, p. 66-68.

'zodanige afstand (van bestaande pachtrechten) tegen vergoeding niet verenigbaar zou zijn met het doel en de strekking van het Pachtbesluit, dat beoogt aan de pachter zo veel mogelijk een redelijke bedrijfsopbrengst te waarborgen en te dien einde de pachtprizen aan een preventieve overheidscontrole heeft onderworpen, hetgeen uitsluit, dat een pachter, zonder voorafgaande goedkeuring van overheidswege, zou mogen belast worden met een betalingsverplichting welke hij op zich neemt om pachter te kunnen worden' (311). De rechtsleer stelde zich verdeeld op naar aanleiding van dit laatste arrest. J.M. Polak (312) en Ph.A.N. Houwing (313), bestreden de argumentatie ervan en betoogden dat de afstand van het pachtrecht als prestatie geldig kon zijn, voor zover de overeenstemmende vergoeding redelijk voorkwam. P. De Haan trad daarentegen de zienswijze van de Hoge Raad, uitgedrukt in het arrest van de strafkamer tenvolle bij (314). Hij verwierp de argumentatie

---

(311) De Pacht, 1958, p. 68. Met 'Pachtbesluit' - waarover sprake in de aangehaalde zin - wordt het pachtbesluit van 12 november 1941 bedoeld, dat na de oorlog herhaalde malen werd bekrachtigd, tot aan de uitvaardiging van een nieuwe pachtwet. Voor een historische beschrijving van het Nederlandse pachtrecht, zie P. De Haan, in zijn eerdergenoemd handboek, p. 1 e.v. In Nederland bestaat, evenals in België, een maximumpachtprijzensysteem, uitgewerkt in samenwerking tussen de centrale overheid en de grondkamers (artt. 3-4 P.W. 1958). Wanneer de grondkamer een haar meegedeelde pachtovereenkomst onderzoekt, is ook voorzien in een toetsing aan de maximumpachtprijsnormen (art. 5, zelfde wet).

(312) In S.E.W., 1958, p. 175 e.v., ook samengevat bij P. De Haan, o.c., p. 676-677.

(313) Pachtwet, nr. 603.

(314) In zijn hogergenoemd werk, alsmede, in het bijzonder, In De Pacht, 1963, p. 35 e.v.

van Polak, waarbij deze tegen het arrest inbracht dat enkel de pachtprijs, in de relatie pachter-verpachter, aan goedkeuring onderworpen is krachtens de pachtwet. De Haan was van mening dat dit uitgangspunt tot ongerijmde conclusies moest leiden: de wet zou nl. toestaan dat aan de oude pachter wél, en aan de verpachter niet een sleutelgeld zou betaald worden (315). Ook Houwing was nochtans tot laatstgenoemde conclusie gekomen (316), omdat hij van mening was dat er duidelijk onderscheid moest gemaakt worden tussen de relatie pachter-verpachter, enerzijds, en de relatie oude pachter-nieuwe pachter, anderzijds.

De Franse wetgever heeft de overdracht van pacht en de onderpacht niet alleen verboden (317), maar heeft eveneens de praktijk van de 'chapeau' willen beteugelen, door te voorzien in strafsancties. Krachtens artikel 850-I Code Rural (318) wordt met gevangenis-

---

(315) O.c., p. 677.

(316) T.a.p. Vermeld kan nog worden dat J.M. Polak de idee naar voor had geschoven dat het bestaan van deze vergoeding het vertrek van oudere boeren aantrekkelijker kon maken; De Haan zag hierin echter een tweesnijdend zwaard: voor hem zou deze financiële inspanning een belangrijke rem betekenen voor de vestiging van jonge landbouwers. In aansluiting hierbij kan verwezen worden naar de Nederlandse saneringsreglementering welke sindsdien werd uitgewerkt en waarin uittredingsvergoedingen worden voorzien; hierover, in het kort, P. De Haan, Harmonisatie van de wetgeving inzake de landinrichting van Nederlands standpunt beschouwd, bijdrage voor het VII<sup>e</sup> Eur. Coll. Agr. Recht, Den Haag, 1973, verschenen in De Pacht, 1973, p. 354-375.

(317) Art. 832 Code Rural.

(318) Ingelast bij W. nr. 67-560, 12 juli 1967.

straf en geldboete, of met één van beide straffen bedreigd "tout bailleur, tout preneur sortant ou tout intermédiaire qui aura, directement ou indirectement, à l'occasion d'un changement d'exploitant, soit obtenu ou tenté d'obtenir une remise d'argent ou de valeurs non justifiée, soit imposé ou tenté d'imposer la reprise de biens mobiliers à un prix ne correspondant pas à la valeur vénale de ceux-ci". Wanneer er, in strijd met dit artikellid toch enige vergoeding werd betaald, dan dient zij teruggegeven te worden. Men dient er nochtans rekening mee te houden dat de Franse rechtbanken deze bepaling niet rigoreus toepassen: enkel de overdreven praktijken worden gesanctioneerd (319).

177. Zoals gezegd behield de Belgische wetgever het stilzwijgen t.a.v. de drempelgeldpraktijken. Maar het zijn niet enkel wetten, welke een bron van recht uitmaken: ook de gewoonte kan deze rol vervullen, voor zover de toepassing ervan niet in strijd komt met wetten of algemene rechtsbeginselen. Tot hiertoe werd er in de Belgische rechtsleer weinig aandacht besteed aan het bestaan van het drempelgeld en aan de vraag naar de legaliteit ervan. Het recente werk van H. Closon, Le bail à ferme et le droit de préemption, in de reeks Répertoire Notarial, t. VII, maakt hierop een belangrijke

---

(319) Zie hierover o.m. een noot van P. Ourliac en M. de Juglart onder Cass. civ. (Fr.), 9 januari 1973 en 27 februari 1973, Jur. Cl. Pér., Sem. Jur., 1973, 17531. Reeds in een andere bijdrage, La propriété culturale, voor hetzelfde tijdschrift, 1962, 1683, waren dezelfde auteurs, op grond van de aldaar aangehaalde en besproken rechtspraak tot de conclusie gekomen dat dergelijke operaties, voor zover ze discreet en handig worden doorgevoerd, door de rechtbanken niet zouden gesanctioneerd worden. Er kan tenslotte nog opgemerkt worden dat de rechtbanken vooral met bewijsmoeilijkheden worden geconfronteerd, cfr. R. Malézieux, Droit rural, p. 31.



uitzondering (320). Naar het voorbeeld van de hiervoor genoemde Nederlandse auteurs, Polak en Houwing, maakt Closon een onderscheid tussen (i) het geval waarin er een supplementaire vergoeding wordt betaald door de nieuwe pachter aan de eigenaar-verpachter, en (ii) het geval waarin deze vergoeding wordt geregeld in de verhouding tussen oude en nieuwe pachter. In eerstgenoemde hypothese zou het drempelgeld illegaal zijn, omdat het strijdig is met de wettelijke voorschriften inzake maximumpachtprijzen, in het tweede geval zou het volkomen legaal zijn, althans onder bepaalde voorwaarden, welke hierna worden ontleed. Deze oplossing wordt ook onderschreven door F. Heillier, in een noot voor het Tijdschrift voor Vrederechters, onder een vonnis van de vrederechter van Tubize betreffende de 'chapeau' (321).

Het opeisen van een drempelgeldvergoeding in de verhouding nieuwe pachter-oude pachter zou dus principiëel geldig zijn. De belangrijkste voorwaarde voor deze geldigheid is nochtans dat er contractuele relaties (322) ontstaan zijn tussen beiden, omdat men anders te doen zou hebben met een verbintenis zonder oorzaak, welke strijdig zou zijn met artikel 1131 B.W. De directe rechtsband tussen beide genoemde personen zal veelal aanwezig zijn, daar zij regelingen moeten treffen i.v.m.

---

(320) p. 47-52.

(321) Tijd. Vred., 1973, p. 295-296; het betreft Vred. Tubize, 24 april 1973.

(322) Vgl. H. Closon, o.c., p. 48-49, steunend op de theorie van de contractuele oorzaak; zie in het algemeen: H. De Page, Traité, t. II, 1964, nr. 471 e.v., in het bijzonder nr. 473; W. van Gerven, Algemeen Deel, nr. 107 e.v.

de overdracht van vee of bedrijfsuitrustingsmateriaal. Voldoende ware ook dat de nieuwe pachter i.p.v. de verpachter aan de oude pachter de wettelijk voorziene vergoedingen zou uitbetalen voor bemestingen en bij voorraad gedane bebouwingen. Zelfs wanneer het drempelgeld onrechtstreeks zou betaald worden door een overwaardering van sommige, hiervoor genoemde elementen, zou deze verbintenis niet immoreel zijn, noch strijdig met artikel 6 B.W., aldus Closon (323). Overwaardering bestaat immers ook in andere takken van het recht, zoals het onteigeningsrecht (324), waar rekening kan gehouden worden met de persoonlijke waarde van het goed voor de onteigende persoon. Verder kan overwaardering moeilijk aangevochten worden naar algemene regels van burgerlijk recht, omdat de Belgische rechtsleer geen gelijkwaardigheidsvereiste kent voor wederzijdse prestaties in wederkerige contracten. Naar vigerend recht vormt de benadeling slechts een beperkte rechtsgrond voor de aanvechting van de geldigheid van overeenkomsten (325).

De rechtspraak is al even gering in aantal: twee vonnissen over het drempelgeld verdienen hier de aandacht: één van de rechtbank te Doornik van 14 april 1972 (326) en één van de vrederechter van Tubize, voornoemd (327).

---

(323) O.c., p. 50-51.

(324) Zie laatstelijk nog Brussel, 16 mei 1974, J.T., 1975, p. 244.

(325) Cfr. art. 1118 B.W., waarover uitgebreid: W. van Gerven, o.c., nr. 112.

(326) Tijd. Vred., 1973, p. 290-295.

(327) Rev. Jur. Hainaut, 1972, p. 37; deze uitspraak betrof het (met het huidig artikel 45 vergelijkbare) oude artikel 1778 B.W. Zie ook Brussel, 26 november 1970, R.G.E.N., 1972, 21706, betreffende een onteigeningszaak waarin gesteld wordt dat de drempelgeldvergoeding "n'est ni prévue, ni admise, ni même tolérée par la loi sur le bail à ferme". T.a.p. ./.

Laatstgenoemd vonnis ligt volledig in de lijn van het bovengenoemde onderscheid dat in de rechtsleer wordt gemaakt: het bestempelt de drempelgeldovereenkomst als illegaal omdat het een verhoging betekende van de wettelijk toegelaten pachtprijs. Het vonnis van de rechtbank te Doornik bewandelt een meer radicale weg: het kwam tot de conclusie dat de 'chapeau' ook in de verhouding oude pachter-nieuwe pachter onwettelijk was omdat het een extra-verhoging inhoudt van de krachtens de wet verschuldigde eindpachtvergoedingen (huidig art. 45 P.W.). Dit vonnis werd in het eerdergenoemd opstel van Closon heftig bestreden. Hij is namelijk de mening toegedaan dat artikel 45 van de pachtwet geen antwoord biedt op de kwestieuze vraag omdat deze bepaling enkel de verhouding pachter-verpachter en niet de relatie tussen pachter-cedent en pachter-cessionaris betreft. Verder betoogt deze auteur dat het bedoelde artikel enkel maar de eindpachtvergoedingen tot voorwerp heeft, en, om die reden, geen toepassing kan vinden op dit vlak omdat in casu de pachtovereenkomst werd verdergezet. Alhoewel dit laatste argument minder overtuigend klinkt(328) kan de zienswijze van Closon hier toch bijgetreden worden: artikel 45 van de pachtwet regelt immers slechts een minimumverplichting in hoofde van de verpachter en het verzet zich geenszins tegen de uitbetaling van een hogere of van een andere - met de pachtbeëindiging of -overdracht verbonden vergoeding.

---

(327) ./.

wordt ook het daaropvolgend arrest van het hof van cassatie dd. 13 april 1972 opgenomen; dit arrest bevestigt wél de uitspraak van het Brusselse hof, maar heeft geen betrekking op de legaliteit van de 'chapeau'.

(328) De in art. 45 gestipuleerde vergoeding heeft betrekking op relatie tussen een bepaalde pachter en een verpachter waaraan een einde wordt gesteld, ongeacht het verderbestaan van de(zelfde) pachtovereenkomst met een ander persoon.

Een andere vraag is het te weten of deze vergoedingen soms niet in strijd komen met de maximumpachtprijswet, die het betalen van een hogere, dan de door de wet voorziene, vergoeding verbiedt, maar enkel in de verhouding tussen verpachter-pachter. Relaties tussen pachters onderling of zelfs een éénrichtingsverhouding tussen pachter-schuld-eiser en verpachter-schuldenaar worden door deze laatste bepalingen evenmin rechtstreeks gevisieerd.

Geen enkele wettelijke bepaling verzet er zich blijkbaar tegen dat de pachter het geheel van zijn rechten, voortspruitend uit de pachtovereenkomst, zou beschouwen als een patrimoniaal recht; niets zou bijgevolg kunnen beletten dat hij deze rechten ten bezwarende titel zou overdragen, voor zover deze overdracht zou geschieden in overeenstemming met de wettelijke bepalingen. Deze stelling vindt trouwens steun in de redactie van de laatste pachtwet: het patrimoniaal karakter van de genoemde rechten wordt impliciet erkend in artikel 41 van deze wet (tweede lid), waarin de vrede-rechter wordt gemachtigd om, ingeval van onenigheid tussen de erfgenamen van de pachter, de exploitatie (eigenlijk: de pachtovereenkomst) op verzoekschrift toe te wijzen aan één onder hen, "op last van de door het vonnis vastgestelde vergoeding uit te betalen aan de overige erfgenamen of rechtverkrijgenden".

(c) Houding van de wetgever 'de lege ferenda'

178. Afgezien van het legaliteitsprobleem kan nog de vraag aan de orde worden gesteld, welke de houding van de wetgever zou moeten zijn in de toekomst t.a.v. de drempelgeldvergoeding: dient hij verder het stilzwijgen te bewaren, of, zou hij, in navolging van het Franse artikel 850-I Code Rural een verbod terzake moeten in overweging nemen?

Deze probleemstelling kan best benaderd worden vanuit het louter feitelijk vlak: daarbij kan vastgesteld worden dat het pachtrecht een economische waarde heeft. Daarvoor hoeft men niet ver te gaan zoeken: het verschil in waarde tussen verpacht en niet-verpacht land (zgn. vrije gronden) is immers zeer aanzienlijk (329). De hele vraag is echter of uit deze economische waardering ook een verkeerswaarde dient te resulteren (330); tot dit laatste zou een wettelijke erkenning van de drem-pelgeldpraktijk inderdaad (kunnen) leiden. Onderhavig vraagstuk kan helemaal niet los worden gezien van het probleem van de min of meer vrije overdraagbaarheid van de pachtovereenkomst. De opbouw van deze overeenkomst, die naar huidig recht enkel persoonlijke, géén zakelijke rechten doet ontstaan in hoofde van de pachter verzet zich wel enigszins tegen een constructie waarbij een exploitant zijn 'recht op pacht' van een bepaald onroerend goed door middel van een overeenkomst ten bezwarende titel te gelde zou maken. Put de pachter dit "recht" immers niet uit de overeenkomst met zijn verpachter en doven de rechten en verplichtingen ex contractu niet uit samen met het beëindigen van de overeenkomst? Verder dient ook rekening te worden gehouden met de beperkte overdrachtsmogelijkheden van de pachter: de vrije overdraagbaarheidsregel die een brede draagwijdte heeft naar algemeen huurrecht is terzake van pachtovereenkomsten beperkt tot een bepaalde familiekring. Binnen deze kring

---

(329) Zie hierover o.m. J. Horryng, De 'agrarische waarde' van landbouwgrond, in Onroerend goed, Opstellen geschreven ter gelegenheid van het 125-jarig bestaan van de Broederschap der Notarissen in Nederland, onder redactie van Ph.A.N. Houwing, Deventer, 1968, p. 119-143.

(330) P. De Haan, o.c., p. 677.

is de cedent echter bevoegd om meer rechten over te dragen dan diegene waarover hijzelf kon beschikken, dank zij het instituut van de pachtvernieuwing.

Indien nu zou overwogen worden om de overdraagbaarheid van de pachtovereenkomst minder afhankelijk te maken van de toestemming van de verpachter of van de familiale relatie van de cedent met de cessionaris, en méér van de structurele of landbouwkundige aspecten van deze operatie, zoals verder in dit proefschrift wordt voorgesteld, kan men de mening toegedaan zijn dat het pachtrecht op die manier echt verkeerswaarde gaat krijgen. Men kan huiverig staan tegenover een dergelijke evolutie omdat dit enigszins indruist tegen de doelstellingen van het pachtbeleid. Door het aanbieden van een wettelijk beschermde pachtovereenkomst wil de overheid de gelegenheid bieden om agrarisch onroerend goed in gebruik te nemen zonder een zware financiële last, verbonden aan de eigendomsverkrijging van deze goederen te moeten dragen. Juist daarom wordt nog steeds een maximumpachtprijsreglementering in het leven gehouden. In dit licht kan het wel enigszins verwondering wekken dat de overheid niet zou optreden tegen de crempelgeldvergoedingen die toch ook een zware financiële belasting voor de overnemer-pachter medebrengen (331). Men kan dan ook

---

(331) Een zeer groot deel van de in de 1974 gehouden enquête ondervraagde notarissen was van mening dat deze vergoedingen een remmende werking konden uitoefenen op de overname- en moderniseringsmogelijkheden van de jonge landbouwers. Op de vraag "Heeft de overnamevergoeding remmende werking op de overnamemogelijkheden van jonge landbouwers?" antwoordde 42% ja en 29% neen; op de vraag "Heeft de overnamevergoeding remmende werking op de moderniseringsmogelijkheden van jonge landbouwers?" antwoordde 40% ja en 24% neen.

geneigd zijn om tegen deze praktijk een eerder negatieve houding aan te nemen, wanneer men het probleem benadert van de zijde van de nieuwe exploitant. Er dient evenwel ook rekening gehouden te worden met enige voordelen welke deze praktijk kan bieden in hoofde van de zittende exploitanten. Er valt inderdaad veel voor te zeggen dat het vooruitzicht van het bekomen van een drempelgeldvergoeding een goede stimulans kan betekenen voor de zittende pachter om zijn exploitatie zo goed mogelijk uit te bouwen en up to date te houden met de actuele productienoden. Het ware immers overdreven te denken dat de toekenning van de saneringsvergoedingen in het kader van de W. 3 mei 1971 deze stimulans volledig zou kunnen ondervangen. Er bestaat wel enig verschil in betekenis voor de zittende exploitant tussen de premie die hij kan bekomen omwille van het beëindigen van zijn bedrijf en een supplementaire vergoeding die hij kan verkrijgen door de overdracht van zijn exploitatie, inclusief de overdracht van de pachtovereenkomst.

179. Indien de overheid de richting zou uitgaan van een vrijere overdraagbaarheid van de pachtovereenkomst en een legalisatie van de drempelgeldvergoeding, ware het nochtans verkieslijk om een zekere controle te behouden op de hoogte van deze vergoeding. Hiervoor zie ik vooral twee redenen: eerstens, kan op die wijze tegemoet worden gekomen aan het standpunt van diegenen die van mening zijn dat deze vergoeding een rem betekent op de vestigingsmogelijkheden van jonge landbouwers en, tweedens, komt het nuttig voor omwille van de moeilijkheden welke naar huidig Belgisch recht bestaan om overwaardering aan te vechten. Deze controle-opdracht zou kunnen toevertrouwd worden aan de gewone rechter in pachtzaken:

de vrederechter, die naar het voorbeeld van artikel 71, 2 van de Nederlandse pachtwet, erop zou toezien dat niet meer dan een redelijke vergoeding zou gevraagd worden voor de verrichte prestatie. Deze redelijkheid zou nog het best kunnen getoetst worden aan het waardeverschil tussen verpacht en onverpacht land. Aldus zou men kunnen komen tot een gecontroleerde drempelgeldpraktijk, hetgeen m.i. te verkiezen is boven een absoluut verbod, zoals dit voorkomt in de Franse Code Rural dat immers toch niet wordt nageleefd. in de praktijk en, in beperkte mate, zelfs terzijde wordt geschoven door de rechtbanken.

#### Addendum

180. Groei en inhoudsomschrijving van het begrip 'propriété culturale' in het Frans agrarisch recht

De benaming 'propriété culturale' vond ingang in het Franse recht na het uitvaardigen van de W. 30 juni 1926 betreffende de handelshuurovereenkomsten. Deze laatste regeling gaf aanleiding tot het gebruik van het begrip 'propriété commerciale' (332). Deze benaming bleef verder als verzamelwoord dienen voor het geheel van de rechten van de handelaar-huurder; zie onder meer het trefwoordenregister van de verschillende jaargangen van de Revue trimestrielle de droit civil. Dit is niet het geval met de benaming 'propriété culturale', welke na enkele jaren als verzamel-trefwoord verdween. In de loop der jaren werd aan dit begrip trouwens een sterk geëvolueerde inhoud gegeven. In het oorspronkelijk wetsvoorstel Chabrun van 1926 (Doc. Parl. Chambre, 1926, ann. n° 3363, p. 184) had het betrekking op tweeërlei zaken: 1) het recht in hoofde van de pachter voor de vergoeding van de plus-value m.b.t. twee soorten verbeteringen: a) immobieliere verbeteringen, welke slechts vergoed zouden worden in de mate dat daarvoor toelating werd verleend door de eigenaar (cfr. wetsvoorstel Defos de Rau, R.T.D.Civ., 1920, p. 445) en b) "culturale" of bebouwings-

---

(322) Over dit begrip zoals het groeide in de jaren twintig, Zie A. Wahl, La propriété commerciale, R.T.D.Civ., 1921, p. 691-696.



verbeteringen (verrijking van de bodem, ontginningen, irrigaties, verwijderen van gesteente) zouden vergoed worden voor zover er een plaatsbeschrijving werd opgemaakt bij de ingenottreding van de pachter. Beide vergoedingen moesten betaald worden door de eigenaar of 'à son dé-faut' door de nieuwe pachter. In geval van minderwaarde diende de pachter een vergoeding te geven aan de eigenaar; 2) op de tweede plaats had de zgn. 'propriété culturale' ook betrekking op het recht van de pachter op vernieuwing van de huurovereenkomst, waarvan de inhoud min of meer gecopiëerd werd op de bepalingen van de W. 30 juni 1926 m.b.t. de 'propriété commerciale'.

Het principe van de vergoeding voor de meerwaarde werd juridisch gefundeerd op het principe dat niemand zich onrechtmatig mag verrijken ten koste van een ander. De auteur van de Notes Parlementaires (P. Voirin?) in R.T.D.Civ., 1927, p. 764, was trouwens van oordeel dat de vergoeding voor deze meerwaarde bij pacht nog meer verantwoord was dan bij handelshuur omdat het betrekking heeft op "une valeur stable conférée au domaine et non pas de la valeur inconsistante que constitue une clientèle susceptible de s'évanouir ou du moins de s'amoindrir lorsque le commerçant qui la retenait aura fait place à un successeur inhabile". Het recht op vernieuwing van de huurovereenkomst vond hij integendeel minder verantwoord in het geval van landpacht dan wel bij handelshuurovereenkomsten, waar een handelaar een cliënteel heeft samengebracht en meteen recht krijgt op hernieuwing of, desgevallend op een uitwinningvergoeding, "tandis que les raisons d'accorder le même avantage au fermier paraissent moins impérieuses". De vergoeding voor de aangebrachte meerwaarde zou echter een stimulans betekenen voor de pachters en meteen de vooruitgang van de landbouw bevorderen (R.T.D.Civ., 1928, p. 228). In 1927 diende Donon een wetsvoorstel in (Doc. Parl. Sénat, buit. zitt. 1927, ann. n° 613, p. 799), waarvan de inhoud, op één belangrijk punt na, overeenstemde met het hiervoor vermelde wetsvoorstel Chabrun. Donon stelde namelijk voor om de aangeduide vergoedingen niet door de verpachter, maar wel door de nieuwe pachter te laten betalen. Beide voorstellen leidden tot een compromis-tekst: op 17 maart 1928 aanvaardde de Kamer van Volksvertegenwoordigers een basistekst, waarin het recht op vergoeding voor meerwaarde wél, het recht op hernieuwing van de huur niet werd weerhouden. Immobiliaire verbeteringen moesten vergoed worden door de eigenaar, de bebouwingsmeerwaarde door de nieuwe pachter; enkel bij ingebreke blijven van deze laatste moest de eigenaar voor de betaling instaan. De genoemde bepalingen waren van openbare orde. Na verwijzing naar

de Senaat, werden enkele wijzigingsvoorstellen ingediend door de rapporteur. Daarin werd o.m. voorgesteld om de vergoeding in elk geval door de eigenaar te laten betalen en om de bepalingen niet van openbare orde te maken, zodat contractuele afwijkingen mogelijk zouden zijn. Na bijeenroeping van een extra-parlementaire commissie, werd in de Senaat een tweede rapport samengesteld (R.T.D.Civ., 1932, p. 906-908). Intussen werd in 1932 door Plinchon een wetsvoorstel in de Kamer ingediend tot instelling van 'le droit à la propriété de la valeur culturelle' t.b.v. de pachters (R.T.D.Civ., 1932, p. 908). Daarin werd o.m. voorgesteld dat de pachter ieder verhaal tegen eigenaar of nieuwe exploitant zou verliezen, indien de eigenaar vooraf een verlengingsvoorstel voor min. 9 jaar (met vrijheid van overdracht) zou hebben gedaan bij het einde van de pacht. De overname van het materiaal dat normaal bij de exploitatie behoort zou door de nieuwe exploitant dienen te gebeuren. Commentatoren van dit voorstel, waaronder P. Voirin, stelden echter de vraag naar de persoon van de schuldenaar van deze vergoeding. Voirin merkte daarbij het volgende op: "Le propriétaire pourrait tirer son épingle du feu en offrant un nouveau bail à son fermier qui resterait libre de négocier avec un cessionnaire la reprise des capitaux qu'il a investis, en améliorations culturelles du moins, dans l'exploitation" (Notes parlementaires, R.T.D.Civ., 1932, p. 908). Hierop volgde een nieuw verslag van de Commissie voor Landbouw van de Senaat, door Damecourt, waarin een tekst werd voorgesteld welke overeenstemde met hogergenoemde compromis-tekst van de Kamer: d.w.z. dat aan de bepalingen een karakter van openbare orde werd toegekend en er geen contractuele afwijkingen van het wettelijk voorziene stelsel mogelijk waren. Over dit laatste punt was trouwens nog lang niet alles gezegd, cfr. de discussie in de Senaat op 15 december 1933 (Déb. Parl. Sénat, p. 1959-1964). Toch geraken al deze voorstellen enigszins in de vergeethoek, tot er in 1937 een nieuw voorstel wordt ingediend door Veyssièrre (R.T.D.Civ., 1937, p. 210-211). Deze stelt voor om een nieuw lid toe te voegen aan art. 1766 C.C., waardoor de pachter het recht zou krijgen een vergoeding te bekomen vanwege de eigenaar voor immobiliaire en bebouwingsverbeteringen, voor zover daardoor een verrijking zou ontstaan in hoofde van de eigenaar. Zonder schriftelijke toelating van deze laatste zou echter geen vergoeding kunnen gevraagd worden voor "améliorations foncières". Tevens zou het vergoedingsrecht gepaard moeten gaan met een vooraf opgemaakte plaatsbeschrijving. De verschillende voorstellen worden dan opnieuw door de Kamer onderzocht, in de loop van de maanden maart-april van het jaar 1937, samen met een wetsontwerp tot instelling van de 'propriété culturelle' t.v.v. de pachter, dat drie

punten behelsde: 1) vergoedingsrecht voor plus-value, 2) recht op huurvernieuwing en 3) recht van voorkoop, waarbij het tweede punt nog steeds de voornaamste angel blijft in de discussies. P. Voirin was hierover geenszins verwonderd daar er naar zijn gevoelen geen analogische toepassing kan gemaakt worden met het huurvernieuwingsrecht van de handelshuurder: deze laatste kon zijn aanspraken funderen op een eigendomsrecht t.a.v. cliënteles e.d. Dat kon de pachter niet: hij kon slechts schade lijden in zijn hoedanigheid van pachter en daardoor werd, steeds naar de mening van Voirin, geen schade toegebracht aan goederen die hem toebehoren. Deze konden immers gemakkelijk naar een ander domein worden overgebracht. Voirin was echter geen absoluut tegenstander: het recht op hernieuwing kon op andere grondslagen steunen, zoals psychologische, morele en sociale voordelen verbonden aan het behoud van dezelfde exploitant op de goederen. Hij kon echter evenmin de daarmee verbonden gevaren vergeten: het moeilijker maken voor de vestiging van jonge exploitanten (Notes Parlementaires, R.T.D.Civ., 1937, p. 522). Tenslotte werd, na verdere discussies in de Kamer, een tekst goedgekeurd waarin de drie hogergenoemde punten worden aanvaard, inclusief het openbare orde-karakter. De aldus gevormde 'propriété de la valeur culturelle' kon echter niet zomaar overgedragen worden: de vroegere bepalingen i.v.m. cessie bleven gelden met inbegrip van de mogelijkheid tot cessie aan de kinderen van de pachter, mits eensluidend advies van de "commission paritaire" (R.T.D.Civ., 1937, p. 686-687). De goedkeuring van deze tekst stelde evenwel nog geen einde aan de werkzaamheden. Opnieuw werd een afwijkend voorstel ingediend door Veyssiére, met minimale inhoud: benevens punten met andere inhoud, betrof het enkel maar de vergoeding voor verbeteringen (ongeveer in overeenstemming met het eerste voorstel Veyssiére). Van een zgn. 'propriété culturelle' was hier nog weinig sprake! Intussen bleef het klimaat voor actieve landbouwers-pachters ongunstig: nog in een arrest van 28 maart 1939 wordt een pachter, die verbeteringen had aangebracht boven de 'normale zorgen' voor het pachtgoed, in zijn vergoedingseis afgewezen (S., 1939, 1, 265 en de bespreking van G. Marty, Jurisprudence française en matière de droit civil, R.T.D.Civ., 1940-1941, p. 104-106).

Aan het einde van deze evolutie stond de wet van 15 juli 1942 (J.O., 18 juli 1942). Door deze wet werd art. 1776 aangevuld met een bepaling waarin het vergoedingsrecht van de pachter voor plus-value werd geregeld. Hierdoor werd de idee van de 'propriété culturelle' eigenlijk verlaten. P. Voirin kon zich daar enkel maar over verheugen. Het overbrengen van een soort 'propriété commerciale' naar de landpacht leek hem juridisch niet

verantwoord te zijn. Hij wees er trouwens op dat de Franse Senaat nooit de Kamer had willen volgen in zijn vooruitstrevende houding (P. Voirin, Législation française en matière de droit privé, R.T.D.Civ., 1942, p. 325-327). De wijzigende wet van 15 juli 1942 werd na de oorlog, samen met twee andere wetten van 4 september 1943 en 17 april 1944, nietig verklaard. De geest en de bepalingen van deze wetten betreffende de landpacht werden echter overgenomen in de Ordonnantie van 17 oktober 1945 betreffende 'le statut du fermage', die nog steeds het corpus vormt voor de Franse landpachtwetgeving, na ettelijke wijzigingen. Deze materie is nu opgenomen in boek VI, titel I van de Code Rural.

De 'propriété culturale' werd vanaf de jaren veertig opgevat als een verzamelwoord voor een aantal rechten die aan de pachter dienden toegewezen te worden omwille van de arbeid, door hem gepresteerd op de gepachte goederen. Dit was althans de inhoud die door de 'statut du fermage' aan het begrip werd gegeven: recht op vergoeding voor plus-value, recht op hernieuwing van de overeenkomst, recht om het gepachte goed vóór (bijna) ieder ander te kopen. Het huurvernieuwingsrecht werd door de commentatoren van de Franse pachtwet 1945 als één der bijzonderste elementen aanzien ter fundering van een nieuwe juridische theorie over de rechten, voortspuitend uit de pachtovereenkomst. Dit hernieuwingsrecht werd tevens ervaren als één der belangrijkste verschilpunten met de 'propriété commerciale' waaraan reeds in 1926 wettelijk vorm was gegeven. De handelshuurder had krachtens die regeling recht gekregen op een (gebeurlijk door de verpachter uit te betalen) uitwinningsvergoeding. De pachter kreeg evenwel een recht toegewezen dat veel verder reikte: het recht om het gebruik van het gepachte goed (onder bepaalde voorwaarden) te bewaren. G. Ripert beschreef het daarom als een recht dat misschien wel nog geen eigendomsrecht kon genoemd worden maar dat, net als dit recht, een privaatief recht verschaft over de exploitatie van een goed (333). Daardoor werd dit recht volgens de enen bestempeld als hebbende een zakelijk karakter (334), door anderen als zijnde

---

(333) Le statut du fermage, Du droit contractuel au droit de l'entreprise, D., 1946, Chron., p. 2.

(334) G. Ripert, o.c., p. 1; A. Vitu, Propriété commerciale et propriété culturale, Etude comparée de deux législations protectrices des preneurs à bail, R.T.D.Civ., 1946, p. 279.

verheven tot een zakelijk recht (335). Het werd evenwel unaniem beschouwd als recht dat door de pachter niet kon verhandeld worden (336): "A l'inverse de celle-ci (la propriété commerciale), elle n'est légalement, ni commercialisée, ni commercialisable" (337).

Sommige auteurs wilden echter veel verder gaan dan hetgeen na de 'statut du fermage' als 'propriété culturelle' werd beschouwd. Reeds in het jaar 1945 verscheen de thesis van O. Bajoux: Vers la propriété culturelle, Le problème du fermage et son évolution (338). Bajoux wees erop dat aan het begrip 'propriété culturelle' een verschillende inhoud kan gegeven worden. Door de enen wordt het huurvernieuwingsrecht als bijzonderste element ervan beschouwd, terwijl anderen er de nadruk op leggen dat de pachter eigenaar moet zijn van de 'valeur culturelle' (339). Naar zijn mening moest de pachter ook aanspraak kunnen maken op het beschikingsrecht over laatstgenoemde eigendom. Hij vond het niet zo erg dat daardoor de deur zou opengezet worden voor een veralgemening van de feitelijke toegepaste 'pas de porte': deze gewoonte bestond immers reeds lang en kon zeker geen beletsel vormen voor de jonge landbouwers die zich wilden vestigen in streken waar een tekort is aan dergelijke personen. De nieuwe exploitant kon meteen de zekerheid krijgen dat hij voor zijn inspanningen zou vergoed worden door zijn opvolger. Het bestaan van een 'fonds de culture' was naar Bajoux' mening geen fictie: de eenheid van dit 'fonds' wordt gematerialiseerd door de eenheid van de overnameprijs: de afzonderlijke elementen (vee, landbouwmateriaal, staat van netheid, enz) kunnen moeilijk op hun precieze waarde worden geschat (340). P. Ourliac en

(335) R. Savatier, La nature juridique et les caractères nouveaux du droit à un bail rural, D., 1946, Chron., p. 41 e.v.

(336) Cfr. R. Savatier, o.c., p. 45, met verwijzingen.

(337) R. Savatier, t.a.p. (eigen toevoeging).

(338) Rijsel, 458 p. Reeds voordien werden enkele proefschriften aan dit onderwerp gewijd, zoals o.m. G. De Hauteville, La propriété culturelle, Parijs, 1938 en J. Hirigoyen, La propriété culturelle, Parijs, 1930. Over de voorgeschiedenis van de eerste naoorlogse Franse pachtwet kan het in 1949 te Nancy verschenen proefschrift van G. Bertin worden geraadpleegd, Le particularisme du bail à ferme dans la législation, 273 p.

(339) O.c., p. 347.

(340) O.c., p. 391-392.

M. de Juglart (341) wilden wel het bestaan van een dergelijk 'fonds' erkennen, maar stonden huiverig ten overstaan van alle pogingen om aan dit eigendomsrecht van speciale aard een marktwaarde te geven: "Il s'agit, quand on s'en tient aux faits, et non aux formules, de permettre au fermier de vendre à un successeur son droit au bail en même temps que son fonds de ferme". Ongeacht de inhoud of de benaming van dit eigendomsrecht was het naar hun mening verkeerd "d'ériger la qualité de fermier en titre d'office" (342), daar dit kon leiden tot een belangrijke verzwaring van de lasten van de nieuwe exploitant, die verplicht zou worden tot het kopen van zijn vestigingsplaats. Hun kritiek ging chronologisch vooraf aan het verschijnen van het boek van P. Viau, Révolution agricole et propriété foncière (343), maar bleef ook - logisch - gelden voor diens voorstellen i.v.m. de 'propriété culturale'. P. Viau pleitte er nl. voor om naast de eigendom van de grond ook de 'culturale' eigendom van de gebruiker te erkennen (344): "la propriété d'un métier et des moyens de l'exercer, si caractéristique de notre civilisation du travail et si nécessaire au cultivateur moderne. Il en résulte un renversement de la situation actuelle. Le pouvoir économique, l'initiative d'entreprendre qui, dans la conception classique du droit, prenait son origine auprès du propriétaire des biens de production (relation juridique de plus en plus démentie par les faits dans le monde industriel), serait alors entièrement accordé à l'exploitant, libre d'agir à sa guise sur le plan technique et économique; il incomberait seulement à ce dernier de rémunérer les différents éléments de production mis par d'autres à sa disposition, la terre au même titre que le tracteur dont lui fait crédit le fabricant, ou que les fonds de roulement reçus en prêt à court terme du Crédit Agricole".

De ideeën van P. Viau kunnen echter moeilijk zonder meer gelijkgesteld worden met vroegere pogingen tot definiëring en invoering van de 'propriété culturale'. Zijn voorstellen reikten veel verder: door de scheiding

---

(341) La propriété "culturale", J.C.P., Sem. Jur., 1962, Doctr., n° 1683.

(342) O.c., nr. 6.

(343) Parijs, 1962, 255 p.

(344) O.c., p. 232. De in deze passage geopende perspectieven zijn volgens P. Viau niet nieuw: de feitelijke scheiding tussen grond- en exploitatie-eigendom werd reeds doorgevoerd in de 'Bassin Parisien', een streek 'de grande culture'.

van grondeigendom en exploitatie-eigendom wou hij nl. landbouwstructurele resultaten bekomen, aan de hand van volgende middelen: (i) de vrijheid van de bedrijfsleiding zou toebehoren aan de eigenaar van de 'exploitatie van de grond'; (ii) grondeigendom en exploitatie-eigendom zouden afzonderlijk kunnen vervreemd worden, hetgeen verbroekeling van grondeigendom maar niet van exploitaties tot gevolg kan hebben; (iii) grondspeculaties buiten of boven de agrarische opbrengstwaarde zou moeten vermeden worden; (iv) het wordt mogelijk om percelen die aan verschillende grondeigenaars toebehoren te groeperen rond één (exploitatie-eigenaar)persoon: daardoor wordt de eigendomsgewijze parcellering van de exploitatie vermeden (345).

Tot slot van deze uiteenzetting kan nog vermeld worden dat in Frankrijk thans de deelname van een pachter aan een vennootschap in bijzondere wettelijke bepalingen werd geregeld. In principe blijft de "inbreng" van zijn 'droit au bail' onderworpen aan de goedkeuring van de verpachter, naar analogie met het regime van de overdracht van pacht en de onderpacht (346). Uitzondering hierop wordt gevormd in het geval van toetreding van de pachter tot een "Groupement agricole d'exploitation en commun" (G.A.E.C.) (347). De pachter kan de door hem gepachte goederen door deze vennootschap laten uitbaten zonder toestemming, maar mits verwittiging van de verpachter. Deze verrichting kan echter geen aanleiding geven tot het toekennen van deelbewijzen aan de pachter. R. Malézieux beschouwt dit trouwens als een algemene regel voor 'inbreng' van een pachtrecht (348) in een vennootschap.

---

(345) O.c., p. 233-234.

(346) Art. 832 Code Rural.

(347) Geregeld bij W. n° 62-917, 8 augustus 1962. Zie art. 8 van deze wet. Opvallend is het verschil in formulering tussen art. 832 Code Rural en art. 8 van de genoemde wet betreffende de G.A.E.C. In eerstgenoemd artikel wordt gesproken over 'apport de son droit au bail', in laatstgenoemde bepaling wordt niet gesproken over 'inbreng': "(...) peut faire exploiter par ce groupement (...). Cette opération ne donne pas lieu (...)". In verband met de 'inbreng' van een landbouwexploitatie in een G.A.E.C. en de relatie met art. 459 C.C. (verkoop of inbreng in vennootschap van een onroerend goed toebehorend aan een minderjarige), zie Trib.gde inst. Nevers, 8 december 1970, D., 1973, Jur., p. 67 e.v., met een interessante noot van E. Michelet.

(348) Droit rural, p. 30-31.

## 2.4. Stramien voor een nieuwe pachtwet

181. Het is geenszins de bedoeling dat in de laatste paragraaf van dit hoofdstuk betreffende de pachtwet een algeheel herschrijven van de pachtregelementering aan de orde zou gesteld worden. Nog afgezien van het feit dat ik over de wenselijkheid en de uitgebreidheid van een dergelijk opzet moeilijk zou kunnen oordelen, dient gesteld te worden dat een dergelijke behandeling buiten het bestek van dit proefschrift zou liggen. Dienvolgens wordt in het hiernavolgende enkel aandacht besteed aan de voorstellen welke in de loop van de voorgaande uiteenzetting werden gesuggereerd, of die zich bij wijze van algemeen besluit terzake van de invloed van de pachtwettelijke bepalingen op de structuur van de landbouwexploitaties aandienen. Deze paragraaf staat in zeer nauw verband met hetgeen in het volgende hoofdstuk, betreffende de grondbank, wordt behandeld. Het verdient dan ook de voorkeur dat deze voorstellen in verband met een nieuw stramien voor de pachtwet zouden gelezen worden in samenhang met het grondbankvoorstel, dat aan het einde van dit proefschrift wordt weerhouden.

### 2.4.1. Ontdubbeling van de pachtwet

182. In het historisch gedeelte van dit hoofdstuk werd aan de hand van een onderzoek van de voorbereidende werken van de Code Civil aangetoond dat reeds in 1804 de bevordering van de landbouw een zelfstandig en belangrijk element vormde in de uitwerking van de regels van het burgerlijk wetboek, welke van toepassing zouden zijn op de verhuring van landeigendommen. Honderdzeventig jaar later is het, gezien de evolutie in de reglementering van de pachtovereenkomst, zeker onjuist om de pachtwet alleen te lezen in het licht van een belangentegenstelling tussen eigenaars-verpachters en exploitanten-pachters.



Indien men deze reglementering correct wil analyseren, dan moet rekening worden gehouden met de bescherming en de bevordering van de landbouw, zoals die in de loop der jaren is geëvolueerd. Hetzelfde dient te gebeuren bij de uitwerking van de pachtwet: indien de wetgever ervan uitgaat dat de eigenaar van agrarisch onroerend goed in de uitoefening van zijn eigendomsrecht moet beperkt worden, omdat zulks vereist wordt door het algemeen belang - in casu geconcretiseerd in de uitoefening van de agrarische activiteit door de pachter van landeigendommen - dan zou hij ook rekening moeten houden met de verworvenheden op het vlak van de landbouw. Ik zou het slechts op deze wijze willen stellen, dat de wetgever de prerogatieven van de eigenaar zelfs zou mogen beperken, en dienvolgens de rechten van de exploitant uitbreiden, in de mate dat de bescherming en de vooruitgang van de landbouw daarmee op een min of meer evenredige wijze zou gediend zijn. Het staat buiten twijfel dat in het verleden ook door de wetgever téveel werd gedacht in termen van eigenaars- en pachtersbelangen, en dat onvoldoende aandacht werd besteed aan de landbouw zelf. Dit heeft o.m. voor gevolg gehad dat de pachtwetgeving geen gelijke tred heeft gehouden met de overheidsbeoefeningen op andere terreinen van het landbouwrecht. Tot welke onzinnige situaties dit aanleiding heeft gegeven moge o.m. blijken uit het feit dat de pachtwettelijke bescherming zich ook uitstrekt tot de bedrijven waarvoor elders een overheidsactie aan de gang is om de uitbating ervan stop te zetten (cfr. de reglementering betreffende de sanering van land- en tuinbouwbedrijven). Het hoeft dan eigenlijk helemaal geen verwondering te wekken dat er in bepaalde kringen ongenoegen heerst i.v.m. de verregaande reglementering van de pachtovereenkomst, alhoewel dit gevoel niet altijd uitsluitend geïnspireerd zal worden door de behartiging van het algemeen belang. Of men dit ongenoegen nu deelt of niet:

men kan er zeker niet onverschillig tegenover staan, omdat het betrekking heeft op één der belangrijkste financieringsinstrumenten terzake van landbouw: de pachtovereenkomst.

183. Om zowel aan de achterstand op wetgevend gebied als aan het ongenoegen in eigenaarskringen iets te kunnen verhelpen komt het mij aangewezen voor om de pachtwet te ontdebellen. Eén deel zou betrekking hebben op een pachtovereenkomst (ontwikkelingspacht-overeenkomst) waarvan de reglementering hoofdzakelijk zou berusten op landbouweconomische grondslagen, terwijl een ander deel een meer maatschappelijke georiënteerde pacht (landpachtovereenkomst) zou betreffen. De landbouwkundige eisen zouden uiteraard strenger zijn voor de eerste dan voor de tweede reglementering. Beide zouden ook grondig kunnen verschillen op financieel vlak; m.n. voor wat de hoogte van de pachtprijs betreft.

De idee van de beperking van het toepassingsgebied de pachtwetgeving tot een bepaalde categorie van bedrijven is zeker niet nieuw. Sommige auteurs hebben onder het regime van de vigerende pachtwet zelfs de stelling verdedigd dat het begrip 'landbouwbedrijf' dat voorkomt in artikel 1 P.W. 1969 zodanig zou moeten geïnterpreteerd worden dat hieronder enkel die bedrijven zouden ressorteren welke een voldoende rendabiliteit bezitten. Deze thesis werd vooropgesteld door H. Closon (349) zonder nochtans overtuigend te klinken bij gebreke van voldoende aanwijzingen in de door hem geponeerde

---

(349) Le bail à ferme à bâtons rompus, gestencilde uitgave, B.V.A.R., Brussel, 1973, p. 4-6.

richting in de voorbereidende werken, waar trouwens meermaals het tegenovergestelde werd voorgehouden. In een betoog dat niet de lege lata, maar de lege ferenda is georiënteerd, heeft J. Bourgeois de gedachte van de beperking van het toepassingsgebied van de pachtwet op kwalitatieve maatstaven op meer overtuigende wijze verdedigd (350). Nadat hij een overzicht heeft gegeven van de ontwikkelingen in het communautair en het nationaal agrarisch recht stelt hij zich, op eerder retorische wijze, de vraag of het begrip 'landbouwbedrijf met ontwikkelingsmogelijkheden' "en de convergentie van de communautaire beleidsbeslissingen rond dit begrip soms geen weerslag zullen, c.q. moeten hebben op de legislatieve politiek van de Lid-Staten op andere gebieden die eveneens van belang zijn voor de landbouw". Zeer concreet maakt hij de bedenking "of het nog verantwoord is de regeling van de landeigendom, meer bepaald van de landpacht, die beoogt het landbouwbedrijf te beschermen en te ondersteunen, en die derhalve de rechtspositie van de eigenaar verzwakt, op gelijk welk landbouwbedrijf toe te passen, ook op die bedrijven waarvan men verwacht dat zij op termijn niet meer leefbaar zullen zijn".

In tegenstelling tot het voorstel van Bourgeois wordt hier niet geopteerd voor een wit-zwart oplossing, waardoor de pachtwettelijke bescherming drastisch zou beperkt worden. Wél wordt vooropgesteld om twee verschillende pachtovereenkomsten te reglementeren. Een overwegend maatschappelijk georiënteerde reglementering kan betrekking hebben op de landpachtovereenkomst: d.i.

---

(350) Komt het tot een nieuwe omschrijving van het landbouwbedrijf?, uitg. B.V.A.R., Brussel, 1974, p. 13 (zie ook p. 9).

een contract waarbij onroerende goederen worden verhuurd tegen een bepaalde prijs en voor een bepaalde tijd, ter uitoefening van de land- en tuinbouw, op een bedrijf dat niet in aanmerking komt voor de kwalificatie 'landbouwbedrijf met ontwikkelingsmogelijkheden'. De duur van deze overeenkomst moet niet al té streng geregeld worden: wellicht zou het gemeenrechtelijk stramien van de gewone huurovereenkomst kunnen volstaan (drie-zes-negen, eventueel met stilzwijgende verlenging). De opzegredenen zouden niet meer limitatief in de wet moeten staan maar zouden sterk maatschappelijk geïnspireerd moeten zijn; de beoordeling ervan kan toevertrouwd worden aan de vrederechter. Op het vlak van de persoonlijke exploitatie zou van de opzeggende eigenaar niet méér moeten verwacht worden dan van de opgezegde pachter: ook hij zou het goed niet noodzakelijk moeten bestemmen voor een agrarisch bedrijf met ontwikkelingsmogelijkheden. Voor de rest kan aangeleund worden bij de bestaande pachtwet, wellicht met uitzondering van het recht van voorkoop. Omdat het vereiste van de bescherming van de bedrijfsstabiliteit van mindere betekenis zou zijn (in het licht van de bescherming van het algemeen belang) kan eraan gedacht worden om geen recht van voorkoop toe te kennen aan de pachter, bij vervreemding van het gepachte goed. Om ieder misverstand uit te sluiten kan er nog op gewezen worden dat de reglementering van de landpachtovereenkomst, evenmin als de huidige pachtwet, van toepassing zou zijn op de verhuringen welke ook thans buiten de agrarische sfeer vallen. Ook voor deze nieuw gereguleerde landpachtovereenkomsten zou het m.a.w. vereist zijn dat de landbouwactiviteit bedrijfsmatig uitgeoefend wordt. Het belangrijkste verschil met de hierna te noemen ontwikkelingspachtovereenkomst zou erin bestaan dat het bedrijf, waarin het goed wordt aangewend niet beantwoordt

aan bepaalde rendabiliteitsvereisten, welke thans worden gesteld op belangrijke terreinen van het agrarisch recht, zoals het structuur- en het financieringsrecht. Het voorstel houdt dus in dat er een beperkte bescherming wordt behouden (351) omwille van maatschappelijke overwegingen. Het uitbaten van een minder rendabel bedrijf kan voor de pachter immers belangrijk zijn als aanvullend inkomen. Daarom wäre het ook aangewezen om t.a.v. deze landpachtovereenkomsten de bestaande maximumpachtprijsreglementering te behouden, omdat het rendement van deze bedrijven doorgaans niet hoog zal zijn.

Naast de soepel gereguleerde landpachtovereenkomst zou dan een bijzondere wetgeving bestaan voor ontwikkelingsovereenkomsten, dit zijn contracten waardoor agrarisch onroerend goed zou verhuurd worden tegen een bepaalde (op het rendement afgestemde) prijs en voor een bepaalde min of meer langdurige periode, ten behoeve van landbouwbedrijven, welke minstens gelijkgesteld kunnen worden met de landbouwbedrijven met ontwikkelingsmogelijkheden, zoals omschreven in de uitvoeringsbesluiten van de structuurrichtlijn van de Raad E.G., dd. 14 april 1974. De reglementering van deze ontwikkelingspacht kan afgestemd worden op de specifieke noden van de

---

(351) Vgl. met de Franse soepele pachtwetgeving t.a.v. "exploitations de retraite et de subsistance", cfr. R. Savatier, Les baux ruraux, nr. 228. Onrechtstreeks kan een geringere bescherming voor deze exploitanten een stimulans inhouden om een structurele bijdrage te leveren tot de vorming van grotere bedrijven, in het kader van de bestaande saneringsreglementering. Eventuele tegenstand vanwege de verpachter tegen het leveren van een dergelijke structurele bijdrage, welke, binnen het hier voorgestelde systeem tot gevolg zou hebben dat een strengere pachtwetgeving van toepassing zou worden op de desbetreffende overeenkomst, kan wellicht gemilderd worden door het vooruitzicht van het bekomen van een hogere vergoeding, daar meteen een gunstiger maximumpachtprijsregime in werking zou treden.

moderne agrarische activiteit. Dit zou inhouden dat de uniforme duurregeling van de vigerende pachtwet kan behouden blijven, samen met het limitatief karakter van de opzeggingsredenen. Bij opzegging zou - meer dan thans reeds het geval is - bij uitstek rekening moeten gehouden worden met landbouwkundige overwegingen. Aan eigenaarszijde zou deze verstrenging kunnen gehonoreerd worden door een hogere pachtvergoeding, maar ook door een verruiming van zijn actiemogelijkheden, zonder dat de bedrijfsstabiliteit van de exploitant, onmiddellijk zou aangetast worden. Dit laatste kan gebeuren door de instelling van een groundbank, waarover verder meer.

184. Welk criterium kan bepalend zijn om vast te stellen of de huur van een agrarisch goed als een landpacht- dan wel als een ontwikkelingspachtovereenkomst moet beschouwd worden? De bestemming van partijen moet op dit vlak richtinggevend zijn: indien het goed gepacht wordt ten behoeve van een bedrijf dat minimaal aan de omschrijving agrarisch bedrijf met ontwikkelingsmogelijkheden beantwoordt, dan dient er een ontwikkelingspachtovereenkomst afgesloten te worden. In het tegenovergestelde geval zal een landpachtovereenkomst worden aangegaan. Op deze regel dienen er nochtans enige uitzonderingen te worden voorzien, m.n. voor huurovereenkomsten waarvan men reeds bij de contractssluiting zelf weet dat zij voor een korte, maar onbepaalde periode worden afgesloten: contracten m.b.t. grondstukken met een niet-agrarische bestemming zoals bouw- en industrie- gronden, of eigendommen welke voor het algemeen belang zullen aangewend worden. Deze omstandigheid kan zich uiteraard ook voordoen tijdens de uitvoering van een ontwikkelingspachtovereenkomst. In beide gevallen, - in het tweede evenwel met een overgangsperiode van voldoende grootte -, zal een landpachtovereenkomst kunnen

afgesloten worden, zelfs al wordt het goed uitgebaat in een landbouwbedrijf met ontwikkelingsmogelijkheden.

In algemene regel zou het de taak van de pachter kunnen zijn om, bij contractsluiting, aan de verpachter mede te delen voor welk bedrijf het goed zal gebruikt worden. Tijdens de uitvoering van de overeenkomst zelf, zou de conversie van een landpacht- naar een ontwikkelingspacht (bijv. door overdracht van de pacht) enkel mogelijk zijn mits prealabele kennisgeving aan de verpachter. In dit geval zou in een procedure moeten voorzien worden waarbij de verpachter zich op grond van bij de wet voorziene redenen kan verzetten tegen de voorgenomen operatie. Voor een conversie van het meerdere naar het mindere (ontwikkelingspacht naar landpacht) zou een loutere kennisgeving kunnen volstaan. Indien de contractspartijen twijfel of meningsverschil zouden hebben over de kwalificatie van de overeenkomst, kan, op initiatief van de meest gerede partij, een vraag voorgelegd worden aan de vrederechter om de hoedanigheid van het contract vast te stellen. Om dit te doen kan de rechter zich richten naar de criteria welke in het kader van de reglementering betreffende de modernisering van de landbouwbedrijven werden uitgevaardigd, gebeurlijk na advies van een deskundige. Hiermede wordt dus een potentieel toetsingsrecht ingevoerd, geen verplichte prealabele toetsing zoals dit nu reeds in het Nederlands pachtrecht het geval is. Deze procedure roept meteen de vraag op naar het vereiste van een geschrift. Evenmin als onder de vigerende pachtwet zou het opmaken van een schriftelijke overeenkomst als een absolute noodzaak moeten gelden. Wél kan bepaald worden dat het aan de pachter toegelaten zal zijn om, bij ontstentenis van een geschrift, de bestemming van het goed aan te tonen met alle bewijsmiddelen. In dergelijke twistgevallen zal soms de hoogte van de pachtprijs

richtinggevend kunnen zijn, m.n. omdat ontwikkelingspacht en landpacht aan verschillende reglementeringen onderworpen zouden zijn. Er mag echter niet uit het oog verloren worden dat zekere partijen er belang kunnen bij hebben om een met het regime van de landpacht vergelijkbare pachtprijs te stipuleren, om later gemakkelijk te kunnen aantonen dat er géén ontwikkelingspacht werd afgesloten. Daarom mag deze omstandigheid niet alleen richtinggevend zijn.

Indien een ontdubbeling van de pachtwet in hogergeschetste zin overwogen wordt, kunnen overgangsmatregelen voorzien worden om aan partijen de gelegenheid te geven om onder één van beide regimes te kunnen ressorteren.

#### 2.4.2. Specifiek agrarische oriëntering van de ontwikkelingspachtovereenkomst

185. Zoals hierboven reeds werd gesteld, zou de reglementering m.b.t. de ontwikkelingspachtovereenkomsten bij uitstek berusten op landbouweconomische grondslagen. Deze ontwikkelingspacht zou, meer dan nu reeds het geval is, als een door de overheid geleid contract kunnen aanzien worden (352); de reglementering terzake zou m.a.w. zoveel mogelijk in overeenstemming moeten zijn met de normen welke op andere terreinen van het agrarisch recht: de sanerings- en moderniseringswetgeving, de ruilverkavelingswetgeving, gehanteerd worden.

---

(352) Ik ontleen deze term hier aan P. Verloren van Themaat, Bedrijfs- en sociaaleconomisch recht als probleemgebied, N.J.B., 1975, p. 168.



186. Deze oriëntering kan op de eerste plaats blijken uit het toepassingsgebied van de reglementering: ontwikkelingspachten zouden slechts afgesloten kunnen worden t.a.v. onroerende goederen welke bestemd zijn voor een landbouwbedrijf dat minimaal beantwoordt aan de kwalificatie 'landbouwbedrijf met ontwikkelingsmogelijkheden'. Er zijn geen bijzondere redenen voorhanden om t.a.v. de duur van deze overeenkomsten andere regels voor te stellen dan diegene welke thans gelden krachtens de vigerende pachtwet; er zouden echter geen uitzonderingen meer moeten voorzien worden op de uniforme duurregeling van negen jaar, daar de overeenkomsten welke thans aan een dergelijk stelsel onderworpen zijn, kunnen ressorteren onder de soepeler landpachtreglementering. Verder ware het ook niet aangewezen om nog onderscheid te maken tussen de eerste twee periodes van negen jaar en de daaropvolgende periodes, ook niet t.a.v. de opzegmogelijkheden, zodat opzeg tijdens een pachtperiode tot het verleden zou behoren. Hierop zie ik slechts één uitzondering: met name in de hypothese dat de pachter tijdens de eerstvolgende periode de leeftijd van vijfenzeftig zou bereiken (353). In dit geval zou de overeenkomst een einde nemen op dat tijdstip, voor zover er opzegging wordt gedaan door de verpachter, tenzij de overeenkomst door de pachter zou overgedragen worden, ten gepaste tijde, aan één van zijn kinderen, aangenomen kinderen of aan die van zijn echtgenote, zodat pachtvernieuwing zou optreden. De vigerende verzets-

---

(353) Deze leeftijdsgrens wordt hier vooropgesteld omdat zij in overeenstemming is met de saneringsreglementering en m.n. de uiterste limiet vormt voor het aanvragen van een saneringsvergoeding.

procedure zou kunnen van kracht blijven t.v.v. de verpachter, met dit voorbehoud dat de criteria waarop verzet zou kunnen aangetekend worden aangepast zouden dienen te worden naar het voorbeeld van de opzegredenen, waarover hieronder meer.

187. De structuurpolitieke oriëntering van de pachtwet moet daarenboven - en vooral - blijken uit de bepalingen die verband houden met de omvang en het behoud van het onroerend goed dat op het bedrijf in gebruik is. In de voorgaande uiteenzetting is gebleken dat deze oriëntatie in de huidige pachtwet ontbreekt of tenminste onvoldoende uitgewerkt is. Indien hieraan iets gewijzigd wordt, dient te worden uitgegaan van de twee volgende principes: primo, daar de voorgestelde (hervormde) pachtreglementering betrekking zou hebben op agrarische bedrijven welke minstens het ontwikkelingsniveau bereiken, moet er in de mate van het mogelijke naar gestreefd worden dat de betrokken bedrijven dit niveau niet verliezen zonder dat daartoe een ernstige reden voorhanden is; secundo, aangezien de pachtwet een onderdeel moet uitmaken van een groter geheel van structuurpolitieke instrumenten, kan getracht worden om zoveel mogelijk de doelstellingen van dit groter geheel na te streven; d.w.z. dat de bedrijfsvergroting, of meer algemeen: de mobiliteit van agrarisch onroerend goed niet in té grote mate mag worden geremd. Op het eerste zicht kan het moeilijk lijken om deze schijnbaar tegenstrijdige principes te belichamen in één en dezelfde pachtreglementering; het is nochtans mogelijk om deze twee doelstellingen, welke voor een deel statisch en voor een deel dynamisch gericht zijn, met elkaar te verzoenen door middel van een waardenschaal, welke als leidraad kan dienen bij de beoordeling van een rechtshandeling, welke tot resultaat heeft of zou hebben dat er wijzigingen optreden in het onroerend-goed-patroon van het betrokken bedrijf. Deze

waardenschaal kan aan de zijde van de verpachter aangewend worden in de opzeg- en verzetsprocedure en aan de zijde van de pachter bij het toestaan van een onderpacht of een pachtoverdracht. Een belangrijk verschilpunt met de huidige normen zou hierin bestaan dat er bij de aanwending van deze waardenschaal steeds zou gekeken worden naar het gehele bedrijf van de pachter of van de verpachter, en niet alleen naar de goederen welke het object uitmaken van de betrokken pachtovereenkomst; het komt immers weinig zinvol voor dat er bij de beoordeling van het ontwikkelingsniveau van het agrarisch bedrijf geen rekening zou worden gehouden met het hele bedrijf indien men weet dat het grootste gedeelte van de Belgische bedrijven geen zuivere eigendoms- of pachtbedrijven zijn, maar gemengde bedrijven. Er moet daarentegen geen onderscheid meer gemaakt worden tussen de opzeg voor het geheel of voor een gedeelte van de pachtovereenkomst, omdat er in ieder geval een beoordeling zou plaatsvinden van de invloed van de handeling op de leefbaarheid van het bedrijf. Het spreekt voor zichzelf dat deze beoordeling niet voor iedere handeling welke van invloed is op de bedrijfsomvang moet plaatsvinden; zij kan m.n. terzijde worden geschoven in de volgende gevallen: ontbinding van de pachtovereenkomst op grond van het niet nakomen van de huurverbintenissen, opzeg op grond van grondige wijzigingen in de samenstelling van het gezin van de pachter (art. 7, 5° P.W. 1969), op grond van waardevermindering van het gepachte goed door slechte bebouwing of ernstige nalatigheid vanwege de pachter (art. 7, 6°), op grond van zware beledigingen of daden van kennelijke vijandigheid van de pachter tegen de verpachter of tegen leden van zijn familie die onder zijn dak wonen. De beoordeling op grond van de waardenschaal mag ook terzijde worden geschoven in de gevallen welke thans opgenomen zijn in artikel 7, 9°, 10° en 11 van de pachtwet, nl. aanwending

van percelen voor doeleinden van algemeen belang door een openbaar bestuur of een publiekrechtelijke rechtspersoon, de aanwending voor gezinsdoeleinden en ontspanning van een aaneengesloten perceel en de aanwending van percelen als bouwgronden of als gronden voor industriële doeleinden, telkens met behoud van de bijzondere uittredingsvergoeding, voorzien in artikel 46 P.W.

1969, voor het bedrijfsverlies dat veroorzaakt wordt door de genoemde wijzigingen in de bedrijfsomvang.

De beoordeling dient evenmin plaats te vinden bij beëindiging van de pachtovereenkomst door onderlinge toestemming van pachter en verpachter, of door opzegging vanwege de pachter (art. 4 P.W. 1969), omdat de bescherming van het agrarisch bedrijf aan de zijde van de pachter niet verder moet strekken dan het domein waarvoor hij deze bescherming zelf wil invoeren.

188. Men kan voorzien dat er bij de beoordeling aan de hand van de onderstaande waardenschaal soms conflicten zullen rijzen tussen waarden van eenzelfde rang. Bijvoorbeeld, wanneer een pachter beschikt over een ontwikkelingspacht op een bedrijf met ontwikkelingsniveau en de verpachter een opzeg wil doen voor het geheel, of een gedeelte van de door hem afgesloten pachtovereenkomst om van zijn eigen bedrijf, door de toevoeging, een ontwikkelingsbedrijf te maken. In dat geval moet er een keuze worden gemaakt, welke m.i. niet op de eerste plaats moet gebeuren aan de hand van het criterium: eigenaarschap van de onroerende goederen, maar wel aan de hand van het criterium: welke oplossing kadert het meest in het geheel van het structuur-politiek geheel, waarvan de pachtreglementering deel moet uitmaken. In het genoemde voorbeeld valt er dan voor te pleiten dat men het bestaande ontwikkelingsbedrijf zoveel mogelijk zou beschermen; dit betekent dat de opzeg kan toegestaan worden als dit bedrijf het ontwikkelingsniveau niet

verliest ondanks de afname van de betrokken goederen, maar dat hij niet zou toegestaan worden wanneer dit niveau niet zou kunnen behouden blijven. Omdat deze oplossing een verlies betekent van een potentieel agrarisch inkomen voor de verpachter en omdat deze laatste onrechtstreeks een bijdrage levert tot de verbetering van de agrarische structuur kan de mogelijkheid worden geschapen dat in dergelijk geval een structuurverbeteringspremie kan toegekend worden. Dit voorstel houdt dus in dat het bestaande stelsel van de structuurverbeteringspremies, dat berust op een vrijwillige bijdrage tot de structuren, zou uitgebreid worden tot de gevallen van gedwongen structurele bijdrage in het kader van de pachtreglementering. Om te vermijden dat van dit premiestelsel misbruik zou gemaakt worden door verpachters die een opzeg zouden betekenen met als enige bekommernis : het bekomen van de subsidie, kan de voorwaarde worden gesteld dat het inkomen van de verpachter (of van één zijner familieleden) zou afhangen van de inkomsten van het agrarisch bedrijf (zie schema p. 375).

189. Een laatste bemerking nog. Er valt veel voor te zeggen om het recht van voorkoop ten voordele van de pachter niet te behouden onder het regime van de ontwikkelingspacht. Gegeven het feit dat aangenomen wordt dat het economisch gezien niet interessant is om eigendomsverwerving van agrarisch onroerend goed te stimuleren kan dit recht best terzijde worden geschoven, temeer daar de ontwikkelingspachtwetgeving voldoende waarborgen zou inhouden voor de bedrijfsstabiliteit van de exploitant. Onder bepaalde voorwaarden kan evenwel gepleit worden voor het behoud van het recht van voorkoop, m.n. in het kader van het grondbankontwerp - waarover verder - kan het interessant zijn dat eigendomsverwerving door deze bank kan gestimuleerd worden. Daartoe kan het recht van voorkoop in beperkte mate behouden blijven ten

voordele van deze groundbank (cfr. het recht van voor-  
koop van de N.L.M. dat thans reeds kan uitgeoefend worden  
in gebieden welke vatbaar werden verklaard voor ruil-  
verkaveling).

x  
x x

Waardenschaal, dienend voor de beoordeling van rechts-  
handelingen welke van invloed (kunnen) zijn op de  
bedrijfsomvang.

I EXPLOITATIE VAN DE PACHTER	II EXPLOITATIE VAN DE EIGENAAR	TOEPASSELIJKE NORM
(a) ontwikkelpacht	geen ontwikkelings- pacht, zelfs niet door toevoeging van opgezegde pacht- goederen	I prevaleert
(b) ontwikkelpacht	geen ontwikkelings- pacht, wél door toevoeging	<u>onderscheid</u> (-) I behoudt ontw. niveau, ondanks af- name: toegewezen aan II  (-) I verliest ontw.niveau: I pre- valeert, omdat het bestaande mag ver- kozen worden boven het nog op te bou- wen bedrijf; even- tueel toekenning van een structuur- verbeteringspremie aan II
(c) ontwikkelpacht	ontwikkelniveau	<u>onderscheid</u> (-) I verliest ontw.niveau, door afname: I preva- leert  (-) I zou ontw. niveau behouden, ondanks afname: op- zeg toegestaan.

### 2.4.3. Dwingendrechtelijke normen van de ontwikkelingspachtreglementering

190. Oorspronk ijk, d.w.z.: na de wijzigende pachtwet van 1929, werden de bepalingen van de pachtwet die voorzien waren van een nietigheidssanctie, aanzien als regels van openbare orde (354). Deze kwalificering vond haar oorsprong in een gebrek aan verfijning van de rechtscategorie 'dwingend recht'. Pas later kwamen rechtsleer en rechtspraak ertoe, om binnen de groep van dwingendrechtelijke bepalingen de regels met betrekking tot de openbare orde af te grenzen, zodat ruimte ontstond voor een 'nieuwe' categorie: de bepalingen van dwingend recht, ter bescherming van private belangen (355). Eénmaal dit onderscheid ingang gevonden had, werden de regels van de pachtwet enkel nog gekwalificeerd als behorende tot het dwingend recht, maar niet tot de categorie van de openbare orde. Deze laatste bleef voorbehouden aan de bepalingen ter bescherming van de essentiële belangen van de Staat en van de gemeenschap of van de economische of morele grondslagen ervan (356). Over deze aangelegenheid bestaat trouwens een

---

(354) Zie o.m. P. Gourdet en H. Closon, Le bail à ferme, 1929, p. 3.

(355) Zie over deze evolutie naar rechtsverfijning W. van Gerven, Algemeen Deel, nr. 26 e.v., waar ook verwijzingen voorkomen naar rechtsleer en rechtspraak. In het bijzonder kan hier het cassatie-arrest van 9 december 1948 vermeld worden, Pas., 1948, I, p. 699.

(356) Zie de omschrijving bij H. De Page, Traité, I, 1962, nr. 91, p. 111.

zeldzaam terug te vinden eensgezindheid onder de verschillende pachtwetcommentatoren (357). Ook in de voorbereidende werken van de nieuwe pachtwet 1969 wordt met betrekking tot het artikel 56 (waarin de met nietigheid gesanctioneerde bepalingen worden opgesomd) uitdrukkelijk gesteld dat de bepalingen van de pachtwet enkel dienend zijn ter bescherming van private belangen en dus slechts gesanctioneerd worden met een relatieve nietigheids-sanctie (358). Deze uniforme kwalificatie kan me geenszins tevreden stellen. Eén en ander leidt er namelijk toe dat de handhaving van de regels uit de pachtwet uiteindelijk overgelaten wordt aan de wil van de beschermende partij. Dat deze laatste, in een groot deel der gevallen, beroep zal doen op hem door de wet gewaarborgde rechten, doet geenszins af aan de vaststelling dat de verzaking aan deze rechten, op voorwaarde dat zulks vrijwillig gebeurt, mogelijk blijft. M.i. kan dit enkel verantwoord zijn, indien de betrokken bepalingen werkelijk ten doel hebben om de pachter in zijn sociaal-economische ondergeschikte positie te beschermen(359).

---

(357) Zie reeds het na de P.W. 1951 herwerkte commentaar van P. Gourdet en H. Closon, p. 33, evenals H. Closon, o.c., nr. 25; D'Udekem d'Acoz en Snick F., o.c., nr. 66; R. Eeckloo, o.c., nr. 43.

(358) Cfr. het rapport van de Commissie van Justitie en Landbouw van de Senaat, Parl. Doc. Senaat, 1964-1965, nr. 295, Pas., 1969, p. 1639.

(359) Het bestaan van deze ondergeschikte positie werd reeds meermaals in vraag gesteld. Zij wordt nog onderkend bij personen die tot de kring van landbouwexploitanten willen toetreden, maar niet zo gemakkelijk bij diegenen die reeds tot die groep behoren. Voor een oordeel over de verhouding pachter-eigenaar, zie o.m. J.A. Pensioen, Vast eigendom in verandering, in Onroerend goed, Deventer, 1968, p. 269; G. Ripert, Le statut du fermage, Du droit contractuel au droit de l'entreprise, D., 1946, Chron., p. 1.



191. In de mate dat er in de pachtwet meer en meer rekening kan gehouden worden met de specifieke noden van de moderne landbouw evenals met de verworvenheden op andere terreinen van het agrarisch recht, dringt zich de vraag op of het niet aangewezen zou zijn om t.a.v. het dwingendrechtelijk karakter van de pachtwettelijke bepalingen een onderscheid te maken tussen die bepalingen die de sociaal-economische ongelijkheid tussen pachter en verpachter willen opheffen, enerzijds, en andere die het algemeen belang willen dienen door een versterking van de positie van de contractspartners (360). Voor eerstgenoemde bepalingen, welke uitsluitend strekken ter bescherming van private belangen, kan de sanctie van relatieve nietigheid voldoende waarborgen bieden, maar voor de laatstgenoemde reikt deze sanctie blijkbaar niet ver genoeg omdat de handhaving van het algemeen belang het best kan geschieden door te voorzien in de sanctie van absolute nietigheid. Deze stelling is des te meer aanvaardbaar wanneer men overdenkt dat de bepalingen van de pachtwet in het algemeen een verregaande beperking inhouden van de eigendomsrechtelijke prerogatieven omwille van de bescherming en de stimulering van de landbouw, in het licht van het algemeen belang. Indien dit algemeen belang door een verkeerde toepassing van sommige wetsbepalingen in het gedrang komt, moet er een aangepaste sanctie voorzien zijn, welke enkel te vinden is in de absolute nietigheid.

Zonder de stelling te willen verdedigen dat alle bepalingen van de pachtwet, welke naar huidig recht van dwingend recht zijn en - slechts - gesanctioneerd worden met een relatieve nietigheidssanctie, met een

---

(360) Dit onderscheid wordt hier gemaakt in navolging van P. De Haan, Pachtrecht, p. 625-626.

dergelijk zware sanctie als de absolute nietigheid dienen te worden getroffen, kan gepleit worden voor een meer genuanceerd standpunt. Aangenomen dat de regels van dwingend recht een uitzondering vormen in ons recht, dient er evenwel voor gezorgd dat binnen een bepaalde materie naar een verantwoord evenwicht wordt gezocht. Zoals A. Pitlo het stelt, beperken de wetsregels de individuele vrijheid en dammen zij de privaatrechtelijke vrijheid in ten gunste van het algemeen belang, op die plaatsen waar het publiek recht het privaat recht binnendringt (361). Deze indringing gebeurt, in de sfeer van de pachtwetgeving door een zware ingreep op de private contractsvrijheid. Tegen deze achtergrond lijkt de stelling, dat sommige bepalingen dienen gehandhaafd te worden buiten de enkele wil van beide partijen om, meer dan aannemelijk. Eerst en vooral omwille van de coherentie van het hele wetgevend systeem dat rechtstreeks of onrechtstreeks betrekking heeft op de agrarische structuren. Op de tweede plaats omwille van het stringent karakter van de pachtwetgeving zelf: enkel indien de nodige waarborgen worden verleend voor de realisatie van het vooropgesteld doel, kan het tenvolle verantwoord zijn om dergelijke wetgeving uit te vaardigen. Eénmaal dit doel de behartiging van louter private belangen overschrijdt, zoals dit het geval is in de nieuwe pachtreglementering, is het wellicht aangewezen om dit verderreikend belang ook buiten de private belangensfeer te beschermen door een aangepaste sanctie. Het aanwenden van een verschillende sanctie, absolute en relatieve nietigheid, zou dan geenszins in strijd komen met een algemeen aanvaard beginsel dat de dwingende kracht van een artikel niet verder mag reiken dan ter bereiking van het doel (362), dat ermee beoogd wordt.

---

(361) Het systeem van het Nederlands Privaatrecht, Haarlem, 1964, p.7-9.

(362) De Haan, o.c., p. 626.

Hoofdstuk 4

ERFRECHTELIJKE REGELS EN  
STRUCTUUR VAN LANDBOUWBEDRIJVEN

Par.I. Inleidende beschouwingen

I92. De vorming en het behoud van leefbare en rendabele (1) landbouwbedrijven is een bestendige zorg voor de overheid. Dit blijkt uit tal van wetgevende maatregelen, zoals o.m. de W. 3mei 1971 tot bevordering van de sanering van de land- en tuinbouwbedrijven, de W. 22 juli 1970 betreffende de ruilverkavelingen uit kracht van wet, het K.B. 21 juni 1974 betreffende de modernisering van landbouwbedrijven, e.d.m. Al deze maatregelen zijn gericht op de verbetering van de interne en de externe structuur van het landbouwbedrijf. Voor de aanpassing van de externe structuur wordt o.m.gebruik gemaakt van technieken als ruilverkaveling,verbetering van waterlopen,electrificatie van plattelandswijken en van hoeven,enz. De verbetering van de interne structuur van de landbouwexploitaties wordt nagestreefd door middel van de vergroting van de bedrijven, de verjonging en de scholing van de bedrijfsleiders, de omschakeling naar extra-agrarische werkzaamheden, enz.(2).

- 
- (1) De leefbaarheid heeft betrekking op het bereiken van een levensminimum; de rendabiliteit heeft betrekking op de juiste vergoeding van arbeid en kapitaal.
- (2) Over deze maatregelen en hun funktie in het algemeen beleid van het ministerie van landbouw, raadplege men o.m.de programmabegroting,bijlage IX ,bij het verslag van de regering over de evolutie van de land-en tuinbouweconomie (1972-1973), Parl.Doc.Kamer, 1973-1974, 717 (bijlagen)

De resultaten van deze, door de overheid nagestreefde objectieven, kunnen gedeeltelijk afgelezen worden uit de jaarlijkse statistieken betreffende de ontwikkeling van de inkomens en de pariteit in de landbouwsector. Zoals men weet worden de vorderingen van het landbouwbeleid o.m. gemeten aan de hand van een vergelijking tussen het gemiddelde inkomen van een loontrekkende uit een bepaalde streek met het gemiddeld landbouwarbeidsinkomen in hetzelfde gebied. Het streefdoel van de landbouwpolitiek, zowel op communautair als op nationaal vlak, is immers o.m. dat er een vergelijkbaar inkomen zou gerealiseerd worden in de voornoemde sector.

Er weze gesteld dat tussen beide inkomensgroepen tot op heden nog geen pariteit werd bereikt. Niettemin blijkt uit de meest recente gegevens dat de vergelijking tussen beide reeds redelijke resultaten geeft: de verhouding van het landbouwarbeidsinkomen tot de andere inkomens bedraagt momenteel 90% (3).

- 
- (3) Zie het reeds genoemde verslag over de land- en tuinbouweconomie (1972-1973), Parl. Doc. Kamer, 1973-1974, p.4-5. Zie ook het verslag over de begroting van het ministerie van landbouw voor het jaar 1974, van de landbouwcommissies van de Kamer, Parl. Doc. Kamer, 1973-1974, 4-XI/2, p.14-15.

Dit cijfer (90%) dient evenwel met de nodige omzichtigheid gehanteerd te worden. Specialisten in de landbouweconomie verklaren dit relatief hoge cijfer (vgl. in 1971: 73,31%) door een wending op een eerder marginale wereldmarkt, welke de producenten begunstigt. Naar hun mening kan dit hoog percentage geenszins toegeschreven worden aan het gemeenschappelijk landbouwbeleid (cfr. G. Boddez, Bedenkingen bij het gemeenschappelijk landbouwbeleid, Cleo-schrijft, nr.2, Heverlee, 1974, p. 12-13). Zie ook de nuanceringen in hoofdstuk I, par. 1.

193. Deze uitgebreide inleiding op dit erfrechtelijk hoofdstuk, moge voldoende duidelijk maken dat het niet zonder belang is, dat er nagedacht wordt over technieken, die ertoe kunnen strekken dat de resultaten van de met overheidsgelden gevoerde landbouwstructurele politiek, niet zonder meer verloren gaan. In dit hoofdstuk staat dus niet zozeer het probleem van het streven naar goed gestructureerde bedrijven aan de orde, maar wel het behoud ervan.

Nu wordt door velen aangenomen dat de regels van het erfrecht van ons ( Napoleontisch ) Burgerlijk wetboek een nadelige invloed uitoefenen op de structuur van de landbouwbedrijven. Soms werd het erfrechtelijk mechanisme van de Code Napoléon, en meer in het bijzonder het beginsel van de gelijke verdeling, afgeschilderd als een antidroit rural of een machine à hacher le sol (4). Het verdient de aandacht dat voor deze studie niet a priori werd aangenomen dat het erfrecht van het burgerlijk wetboek een zulkdanige verderfelijke rol speelt. Het is nl. zeer de vraag of het veelvuldig voorkomen van zgn. submarginale bedrijven in hoofdzaak veroorzaakt wordt door de toepassing van de erfrechtelijke regels. In deze context zijn de conclusies van L. De Smet, waar ik reeds eerder (5) heb naar verwezen zeer belangrijk. Deze aardrijkskundige was de mening toegedaan - na onderzoek van de verschillende landbouwstreken van België - dat er een verband kon gelegd worden tussen eigendomsregime en versnipperingsgraad. In streken, waar de pachtbedrijven overwegend in aantal waren was de verbrokkelingsgraad veel geringer dan in de streken waar hoofdzakelijk

---

(4) J. Mégret, Le droit rural, Que sais-je, nr. 1372 p.7 en 126.

(5) Cfr. supra, nr. 99, voetnoot 82.

eigendomsbedrijven voorkwamen.

Om meer aanduidingen te verkrijgen over de werkelijke rol van het erfrecht terzake, werd in een enquêteformulier, dat verstuurd werd aan alle Belgische notarissen, de vraag gesteld, of zij van oordeel waren dat de erfrechtelijke regels van het burgerlijk wetboek op dit gebied verouderd zijn. Meteen werd hen ook gevraagd welke oplossing meest gehanteerd wordt terzake van de vererving en de verdeling van landbouwexploitaties.

I94. Nog afgezien van dit alles kan m.i. toch gesteld worden dat de overgang van, en de opvolging in familiale bedrijven, erkende problemen zijn, die de volle aandacht verdienen (6). In dit hoofdstuk wordt dan ook getracht om enige oplossingen te beschrijven, welke nuttig kunnen zijn voor het behoud van de eenheid van de (familiale) landbouwexploitaties. Men zoekt hierna geenszins een exhaustieve behandeling van de desbetreffende problemen. Hetgeen volgt, vatte men eerder op als een inventarisatie van het mogelijke en een formuleren van het wenselijke.

De uiteenzetting valt uiteen in twee grote delen. Een eerste deel betreft de vormen van direct agrarisch erfrecht welke vooral terug te vinden zijn in het

---

(6) Men raadplege hierover o.m. de bundel Juridische aspecten van het familiebedrijf (o.l.v. W. Van Gerven), Antwerpen-Utrecht, 1969, 226p.

recht van de ons omringende landen. In een tweede deel wordt nagegaan of het de lege lata ( en slechts ten dele, de lege ferenda ) mogelijk is om de erfrechtelijke regels toe te passen op een wijze, die aangepast is aan de vereisten, gesteld door een modern landbouwstructuurbeleid.

Par. 2. Vormen van direkt agrarisch erfrecht.

- I95. In deze afdeling worden enige wettelijke regelingen besproken, waarin een bijzonder erfrechtelijk systeem wordt voorzien t.a.v. de vererving van landbouwbedrijven. Opgemerkt weze nochtans dat deze regelingen meestal niet exclusief voor landbouwbedrijven werden opgezet, doch ook gelden voor industriële, ambachtelijke of commerciële bedrijven. Dit geldt echter niet voor het Duitse Anerbenrecht.

Achtereenvolgens komen aan bod: het Duitse Anerbenrecht, het Zwitsers en het Frans agrarisch erfrecht, het Nederlandse blijversrecht, en, tenslotte, de Belgische wet van 16 mei 1900, houdende regeling van het erfstelsel voor kleine nalatenschappen. Het Nederlandse blijversrecht hoort eigenlijk niet thuis in deze opsomming, daar het geen wettelijke regeling, maar wél een gewoonte betreft. Niettemin wordt dit blijversrecht zeer summier behandeld in deze afdeling, omdat het inhoudelijk zeer goed aansluit met andere overnametechnieken, die wél een plaats vonden in deze afdeling.



## I. Het Duitse Anerbenrecht.

I96. Het Anerbenrecht wordt door Kipp-Coing (7) gedefinieerd als een uitzonderingsregeling die werd ingesteld voor de erfopvolging met betrekking tot landbouwbedrijven. Deze regeling is er vooral op gericht de versnippering der bedrijven tegen te gaan.

Dit uitzonderingsrecht berust op een oud-Germaanse traditie: de grondeigendom was een soort familiegoed, dat toebehoorde aan de Sippe. Het goed was niet vatbaar voor verdeling en het moest integraal overgemaakt worden aan één der erfgenamen, die als vertegenwoordiger van de stam optrad. Deze oude traditie leefde verder in de gewoonten van de meeste Duitse staten (Länder) en deed ook zijn invloed gelden op het recht van sommige aanpalende Slavische volkeren (8). In sommige streken van Duitsland had het erfrecht niettemin invloed ondergaan van de Code Napoléon. Dit was voornamelijk het geval in de zgn. Rijnprovincies : daar moest het Anerbenrecht wijken voor het Freiteilungsrecht, dat geïnspireerd was op het oude Romeinsrechtelijk principe van het vrije beschikkingsrecht voor de erflater (9).

---

(7) Th. Kipp, Erbrecht, negende herw. uitg. dr H. Coing, Tübingen, 1953, 552p. Over de inhoud en de geschiedenis van het Anerbenrecht tot bij het einde van de negentiende eeuw, zie P. Verdelot, Du bien de famille en Allemagne et la possibilité de son institution en France, Parijs, 1899, 653p (meer in het bijzonder p. 337-641).

(8) Cfr. J. Rondou, Het Duitse "Reichserbhofgesetz" van 29 September 1933, Rechtsk. Tijdschr., 1937, p. 61.

(9) J. Rondou, t.a.p.

Alhoewel deze gewoonten ook reeds vóór de XIX<sup>e</sup> eeuw door de wetgever werden overgenomen, was het vooral in de genoemde eeuw dat het Anerbenrecht in vele Länder werd gecodificeerd en opnieuw geordend (10). Bij de invoering van het BGB, bij W.18 augustus 1896, werd uitdrukkelijk bepaald in de invoeringswet dat de regels van het Anerbenrecht van de verschillende Länder onaangetast zouden blijven (11). Eén belangrijke beperking werd evenwel gesteld aan de (in sommige Länder) bestaande regels : het recht van de erflater om over het, aan het Anerbenrecht onderworpen grondstuk "von Todes wegen " te beschikken, mocht niet beperkt worden (12).

Onder het nationaal-socialistisch bewind werden de regels van het Anerbenrecht opgenomen in het Reichserbhofgesetz van 29 september 1933 ( 13 ) ( verder afgekort als REG ), waardoor meteen de in de Länder geldende regels buiten toepassing werden verklaard.

---

(10) Cfr. Kipp-Coing, o.c., §137, p 517. Deze auteurs vermelden de volgende Länder (achter de naam van het land volgt telkens de aanduiding van de periode waarin de wet werd ingevoerd: XIX,1: eerste helft van de XIX<sup>e</sup> eeuw, XIX,2: tweede helft, XX,1: eerste helft van de XX<sup>e</sup> eeuw): Baden (XIX,2-XX,1), Beieren (XIX,2), Braunschweig (XIX,2), Bremen (XIX,2), Hessen (XIX,2), Lippe (XIX,2-XX,1), Lübeck, Mecklenburg-Schwerin (XIX,2-XX,1), Mecklenburg-Strelitz (XIX,2), Oldenburg (Hertogdom en vorstendom Lübeck) (XIX,2), Pruisen (XIX,2); de Pruisische provincies en landsdelen: Brandenburg (XIX,2), Hannover (XIX,2), Reg. bez. Kassel (XIX,2), Lauenburg (XIX,2) het graafschap Schaumburg (XX,1) Schlesien (XIX,2), Schleswig-Holstein (XIX,2), Waldeck (XIX,1), Westfalen (XIX,2), Sachsen-Altenburg (XIX,2), Schaumburg-Lippe (XX,1), Württemberg (XX,1).

(11) Art. 64 (1), Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch, 18 augustus 1896, (RGBl, p 604): "Unberührt bleiben die landesgesetzlichen Vorschriften über das Anerbenrecht in Ansehung landwirtschaftlichen Grundstücke nebst dezem Zubehör."

(12) en (13) ./.

Door deze wet en de daaropvolgende uitvoeringsbesluiten (I4) gold, voor de eerste maal in het verenigd Duitsland, een éénvormig uitzonderingserfrecht voor landbouwbedrijven (I5).

- 
- (I2) Art. 64 (2), Einführungsgesetz, voornoemd: "Die landesgesetze können das Recht des Erblassers, über das Anerbenrecht unterliegende Grundstück von Todes wegen zu verfügen, nicht beschränken."
- (I3) RGBL, I, p. 685; Zie hierover E. Schaeffer en J. Wiefels, Bürgerliches Recht, Erbrecht mit grundzügen des Anerbenrecht, Schaeffers Grundriss des rechts und der Wirtschaft, Band 5, Leipzig, 1941, 128 p.
- (I4) Enkele daarvan worden vermeld bij Kipp-Coing, o.c. § 137,
- (I5) De hierna vermelde gegevens werden in hoofdzaak ontleend aan de studie van J. Rondou, voornoemd in Rechtsk. Tijdschr. p. 46-73. Zie ook het commentaar van Fr. W. Bosch, Die Regelung der Nachlassverbindlichkeiten im Erbhofrecht, Zugleich ein Beitrag zu der Frage des Rechtscharakters der Anerbenfolge, Bonn, 1934, 81p.

De motieven voor het uitvaardigen van deze wet waren sterk nationaal-socialistisch getint: 1) streven naar autarkie, waaronder vooral de bevoorradingsvrijheid en de economische onafhankelijkheid werden begrepen. Men wou het proletariseringsproces van de boerenstand tegengaan door het vermijden van een oneindige versnippering en een overbelasting van landbouwgronden; 2) de bescherming van de boerenstand, levensbron voor het Duitse volk: hierdoor wou men tevens de continuïteit van het volk vrijwaren; 3) de grond mocht niet ontaarden tot handelswaar. Reeds naar oud-Germaanse zeden werd de grond aanzien als de "schat" van het boerengeslacht: de boer was eerder gebruiker dan eigenaar ("Blut und Boden") Heel deze motivering dient trouwens gesitueerd te worden binnen een theorie over het eigendomsrecht, welke sterk afweek van de individualistisch getinte Napoleontische eigendomsgedachte. De maatschappelijke functie van de eigendom droeg de klemtoon. Een betekenisvolle aanduiding voor dit verschil in opvatting vindt men in art. 155 van de Weimar-constitutie: "Die Bearbeitung des Bodens ist eine Pflicht des Grundbesitzers gegenüber der Gemeinschaft."

Hierna wil ik kort ingaan op de toepassingsvoorwaarden en de inhoudelijke gegevens van dit Anerbenrecht. Vooraf kan er evenwel op gewezen worden dat deze wet, samen met de uitvoerings- en wijzigingsbesluiten, werd afgeschaft bij art. I en II, Kontrollratsgesetz nr. 45, 20 februari 1947 - (I6)

I97. De toepassing van dit REG werd aan een viertal voorwaarden verbonden.

1. Het goed moest bestemd zijn voor de uitoefening van de landbouw. Hierbij diende de term 'landbouw' in zijn ruimste betekenis te worden geïnterpreteerd : dit wil zeggen dat naast de activiteiten van land- en tuinbouw, ook de bosbouw werd gevisieerd (I7).

2. Het goed kon slechts als erfhoeve worden aanzien als het beantwoordde aan een economisch gericht criterium. Het moest namelijk een voldoende levensbasis bieden voor een hele boerenfamilie (I8). De wet was gericht op de instandhouding van het kleine en middelgrote landbouwbedrijf : vandaar dat er werd voorzien in een minimumoppervlaktegrens van 7 1/2 ha (met uitzonderingsmogelijkheid, bijvoorbeeld t.b.v. tuinbouwbedrijven) en een maximumoppervlaktegrens van 125 ha (eveneens met een beperkte uitzonderingsmogelijkheid).

---

(I6) KRABl., p. 256.

(I7) Cfr. supra, nr. 49.

(I8) Een voldoende levensbasis bieden, betekende: rechtstreeks kunnen voorzien in de behoeften van de boer en van diens familie.

3. De erfhoeve moest persoonlijk eigendom zijn van de boer. Een recht van mede-eigendom werd als onvoldoende beschouwd, maar gemeenschappelijke eigendom tussen echtgenoten volstond. Sommige zakelijke rechten, zoals het erfpachtrecht werden gelijkgesteld met het eigendomsrecht.

4. De boer moest de hoeve zelf in gebruik hebben.

Enkel de personen, welke aan bovengenoemde voorwaarden voldeden, mochten de titel "Bauer" voeren. De anderen konden slechts aanspraak maken op de titel "Landwirt". De Bauer moest daarenboven - hoe kon het anders in dit nationaal-socialistisch tijdperk - het Duits staatsburgerschap bezitten, behoren tot de Duitse bloedgemeenschap en voldoende eerbaar en bekwaam zijn om het boerenbedrijf uit te oefenen.

Waarin bestond nu het eigenlijke Anerbenrecht van het REG en welke persoon (of personen) kon(den) aanspraak maken op dit bijzonder recht?

De erfhoeve vormde een afzonderlijk deel in de nalatenschap, en ging onverdeeld over op één erfgenaam. De overige erfgenamen konden gebeurlijk hun rechten doen gelden op andere goederen uit de nalatenschap. Sommigen konden daarenboven aanspraak maken op een onderhoud dat de Anerbe hen moest verstrekken. De andere erfgenamen konden in geen geval aanspraak maken op enig waarde-aandeel in de erfhoeve (I9)

---

(I9) J. Rondou, o.c., p. 61.

Die persoon, die als Anerbe zou fungeren, kon op twee manieren aangeduid worden : door aanwijzing door de erflater, of door het volgen van de wettelijk voorgescreven rangorde, bij ontstentenis van enige aanduiding. Over de eerste manier wordt verder niet meer uitgeweid. Wel weze opgemerkt dat deze vrije toewijzing slechts binnen bepaalde wettelijke perken kon uitgeoefend worden. In het andere geval, aanduiding door de wettelijke rangorde, werd de volgende, drieledige bewerking gemaakt. Eerst moesten de verwanten ingedeeld worden in graden:

I/ zonen, 2/ vader, 3/ broeders, 4/ dochters, 5/ zusters ( telkens met plaatsvervulling ,indien nodig) 6/ anderen.

Vervolgens konden enkel de verwanten van de nauwste graad in aanmerking komen, tenzij deze(n) onbekwaam zou(den) zijn. Binnen deze graad werd dan de Anerbe aangeduid volgens het gebruik van de streek, of bij gebreke daarvan, door de wet. Al naargelang het gebruik geschiedde de toewijzing aan de jongste (Minorat) of aan de oudste (Majorat). Indien geen gebruik bestond werd de jongste als Anerbe aangeduid. (20)

---

(20) Indien er verschillende erfhoeven waren binnen éénzelfde nalatenschap, konden er verschillende Anerben aangeduid worden. Indien de Anerbe, welke volgens de wettelijke regeling aangeduid was, reeds over een erfhoeve beschikte, werd dit recht toegevoezen aan de eerstvolgend gerechtigde. Eerstgenoemde kon evenwel verzaken aan zijn reeds in gebruik genomen erfhoeve ten voordele van de eerstvolgend gerechtigde, om aldus in aanmerking te komen voor het nieuwe Anerbenrecht. Iedere potentiële Anerbe kon trouwens aan het recht verzaken, zonder daarom zijn aanspraken op de overige delen van de nalatenschap te verliezen.

Door deze wet werden eveneens beperkingen opgelegd aan het vrije beschikkings- en verpandingsrecht van de Anerbe t.a.v. de erfhoeve (21)

I98        Zoals reeds werd vermeld, werd dit Reichserbhofgesetz na de tweede wereldoorlog buiten toepassing verklaard. Dit betekende niet meteen dat er geen Anerbenrecht meer gold in de Duitse gebieden. Wél werd daardoor een einde gesteld aan het éénvormig recht voor alle Länder. Zo zijn er thans verschillende Länder die niet meer beschikken over een bij wet geregeld recht t.a.v. erfhoeven, zoals het Saarland en Beieren. Verder gelden er niet minder dan zeven verschillende wetten ( van de Länder) (22).

Voor al deze regelingen geldt artikel 64 EGBGB (23) als overkoepelende bepaling. Het bevat twee regels:

- 
- (21) Zo moesten de schulden van de nalatenschap in eerste instantie op de andere delen van de nalatenschap worden uitgevoerd, cfr. J. Rondou, o.c., p. 69.
- (22) Aldus Dr. Emonds, Die Annäherung der nationalen Gesetzgebungen auf dem Gebiet der Neuordnung des ländlichen Räumes, rapport voor Duitsland, ingediend op het VII° Eur. Coll. voor agrarisch recht, Den Haag, 1973, onuitgegeven gestencild document, p. 16. Zie ook het rapport van W. Winkler, Die Beschränkungen des Eigentums im Hinblick auf die Entwicklung landwirtschaftlicher Betriebe und auf die ländliche Raumordnung, ingediend op het VI° Eur. Coll. voor agrarisch recht, Luxemburg, 1971, onuitgegeven gestencild document, p. 7-8.
- (23) Einführungsgesetz zum BGB, 18 augustus 1896; deze bepaling bleef buiten werking gedurende de nationaal socialistische periode.

een eerste, waarin de bevoegdheid wordt gestipuleerd van de Länder om voorschriften uit te vaardigen t.a.v. de vererving van goederen, welke bestemd zijn voor land- of bosbouw, en een tweede, waardoor deze algemene bevoegdheid wordt beperkt in deze zin dat deze reglementering nooit mag beletten dat de erf- later zelf de erfopvolging zou regelen. De wetgeving van de Länder heeft voor wat dit laatste aspekt betreft, enkel een suppletief karakter : de erflater kan, door middel van een testamentaire beschikking, dus wél afwijken van de wettelijk voorgeschreven rangorde, maar niet van het principe dat het bedrijf in zijn geheel dient over te gaan naar één erfgenaam. Men kan drie soorten Länder onderscheiden (24). Een eerste reeks kent een apart Höferecht, d.i. een bijzondere erfrechtelijke regeling t.a.v. het Hof. Dit laatste omvat een geheel van goederen welke bestemd zijn voor de land- of bosbouw, zoals de hoeve, de grondstukken, de hoevebekleding en de met het bedrijf verbonden rechten. Het belangrijkste voorbeeld hiervan is de Höfeordnung van 24 april 1947 welke ingesteld werd in de vroegere Britse zone (25), dit zijn de volgende Länder: Nordrhein-Westfalen, Niedersachsen, Hamburg en Schleswig-Holstein.

---

(24) Cfr. H. Lange, Lehrbuch des Erbrechts, München-Berlijn, 1962, p. 712: zie ook Kipp-Coing, o.c., § 137, p. 518-521.

(25) Deze Höfeordnung, ontsproten uit bezettingsrecht, maakt nu deel uit van het bondsrecht; zij kan slechts door een federale wet gewijzigd worden, cfr. D. Leipold, Grundzüge des Erbrechts mit Fällen und Kontrollfragen, Tübingen, 1974, p. 5.



Een hiermede vergelijkbare regeling bestaat in Württemberg-Baden, Rheinland-Pfalz, Bremen en Württemberg-Hohenzollern. Een tweede reeks Länder beschikt over een minder uitgebreid Anerbenrecht, waarin het toewijzingsrecht bij boedelscheiding het belangrijkste onderdeel vormt; voorbeelden hiervan zijn Hessen en Baden. Er zijn tenslotte ook Länder, zoals Beieren, waar geen wettelijke regeling voorhanden is. Binnen de eerste twee kategoriën zijn er nog belangrijke verschillen doordat de ene regeling slechts bijkomend, de andere dwingend van aard is. Dwingend-rechtelijke regelingen bestaan enkel in Baden en in de Länder van de vroegere Britse zone (26).

T.a.v. de hierboven genoemde Höfeordnung kan nog in het bijzonder vermeld worden dat het al of niet toepasselijk zijn van het bijzonder boerenerf-recht niet wordt gemeten aan de hand van een criterium van "economische eenheid", maar wél door middel van een toetsing aan een fiscale eenheidswaarde (min. 10.000 DM). Dit systeem werd reeds in vraag gesteld omdat het weinig waarborgen biedt op inhoudelijk vlak, zodat het perfect mogelijk zou zijn dat een bedrijf onder de toepassing van de wet valt, zonder nochtans in aanmerking te komen voor de kwalifikatie ( van communautaire oorsprong ) " landbouwbedrijf met ontwikkelingsmogelijkheden".. De rendabiliteit van het bedrijf is dus niet verzekerd.

---

(26) Over de verschillende regelingen, meer in het bijzonder over de Höfeordnung, zie H. Lange, o.c. p. 712 - 718.

Als nadeel wordt ook ervaren dat dit boerenerfrecht enkel en alleen steunt op eigendomsgoederen, en bvb. niet op pachtgoederen (27). Als een positief punt dient evenwel te worden vermeld dat de overname door de Hoferbe geschiedt tegen de fiscale eenheidswaarde, welke laatst voor het overlijden van de erflater werd vastgesteld, hetgeen beduidend lager ligt dan de normale verkeerswaarde. Deze manier van werken biedt belangrijke financiële voordelen voor de nieuwe exploitant, en biedt, in die mate, meer kansen op een rendabele bedrijfsvoering (28)

- I99. Naast al deze regelingen dient nog te worden vermeld dat de Bondsrepubliek sinds enige tijd beschikt over een toewijzingsmogelijkheid terzake van landbouwbedrijven, welke geldt voor het hele grondgebied.

- 
- (27) Vgl. Die Höferechtsreform in der Diskussion (met bijdragen van W. Fleer en Grave), Agrarrecht, 1974, p. 132-134. Over de schadeloosstelling van de zgn. weichende Erben (dit zijn de erfgenamen-niet overnemers) bij latere vervreemding van het goed door de overnemer, leze men W. Fleer, Die Nachabfindung im Höferecht, Agrarrecht, 1973, p. 377-381 en H. B. v. Lüpke, Zweifelsfragen zum Recht der Nachabfindung im Höferecht, Agrarrecht, 1974, p. 8-II. Zie ook R. Dressel, Die Bedeutung des Einheitswertes und dessen rückwirkende Festsetzung für die Hofeigenschaft und § 13 HöfeO., Agrarrecht, 1972, p. 405-407.
- (28) Zie H. Lange, o.c.p. 714 en L. Lindemans, De wettelijke bescherming van het landbouwbedrijf, R.W., 1956-1957, k. 699. Over de verdeling onder de andere erfgenamen (in het Höferecht-stelsel), zie R. Dressel, Die Beteiligung des Hoferben am hofreien Vermögen, Agrarrecht, 1974, p. 187-189. Zie ook Le capital dans l'agriculture et son financement, vol. I. Rapport général, OESO, Parijs, 1970, p. 57.

Door het zgn. Gründstückverkergezet (29) van 28 juli 1961 werd aan de rechtbanken de bevoegdheid gegeven om op aanvraag van een erfgenaam, en voor zover er geen bijzondere erfrechtelijke regels van toepassing zijn, een landbouwbedrijf onverdeeld toe te wijzen aan één der mede-erfgenamen. Als voorwaarde voor de toewijzing wordt o.m. gesteld dat het bedrijf groot genoeg is om te kunnen voorzien in de behoeften van één landbouwersfamilie.

## 2. Agrarisch erfrecht in Zwitserland.

### 2.1. Korte situering en beschrijving.

200. De Zwitserse federale wetgever heeft een bijzondere zorg besteed aan het behoud van de landbouw op het Zwitsers grondgebied. Bij mijn weten zijn er weinig wetboeken waarin, zo expliciet als in het Zwitserse burgerlijk wetboek, geproklameerd wordt dat het (Zwitsers) grondgebied zoveel mogelijk moet voorbestemd blijven voor de landbouw (30). De wet waarin deze programmaverklaring werd opgenomen heeft trouwens o.m. als bijzonder doel: de bescherming van de landelijke grondeigendom "fondement d'une paysannerie saine et capable d'un effort productif". Deze preoccupaties

- 
- (29) Gesetz über Massnahmen zur Verbesserung der Agrarstruktur zur Sicherung land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, 28 juli 1961 (BGBl., I, 1091), § 13 e.v..
- (30) Art. 5., Loi fédérale sur le maintien de la propriété foncière rurale, 12 juni 1951, al. 1, bepaalt met name: "L'aire agricole de la Suisse doit dans la mesure du possible, rester affectée à l'agriculture."

voor het behoud van een gezonde landbouw uiten zich ook in de federale wet van 12 december 1940 " sur le désendettement de domaines agricoles " (verder afgekort als LDDA). Deze wet heeft, samen met de ordonnantie van 16 november 1945, als resultaat gehad dat het aantal gedwongen uitvoeringen op landbouwgronden tot een minimum herleid werd. Het eigenlijke doel van deze wetgeving bestond echter niet zozeer in het vrijmaken der landbouwgronden van de daarop rustende schulden (31). Men wilde eerder de landbouwer bevrijden van zijn chirografaire schulden en zijn achterstallige intresten op hypothekaire schuldvorderingen. Naar verluidt ( 32) , zou dat deel van de wet met betrekking tot de " désendettement " trouwens weinig toegepast zijn. Wél werden maatregelen getroffen om het verder overladen met schulden tegen te gaan: cfr. de eerder genoemde ordonnantie van 16 november 1945, visant à prévenir le surendettement des bien-fonds agricoles, en de wijzigingen welke krachtens art.94 LDDA,aangebracht werden aan de artt. 619,620,621 en 625 van de Code civil. De belangrijkste wijziging had betrekking op het bepalen van de maximale schattingswaarde van het agrarisch onroerend goed dat bij de verdeling aan één der erfgenamen

- 
- (31) Zie V.Rossel,Code civil Suisse et Code des obligations, tiende uitgave,geännoteerd,herzien en bijgewerkt door G.Scyboz, J.Gauthier, o.l.v. P.Cavin, Lausanne ,1967, Introduction historique, p.19 ( er is ook een uitgave van 1972, door G.Scyboz en P.R. Gilliéron, o.l.v. P.Cavin ).
- (32) V.Rossel; o.c., p.19-20 : hij vermeldt trouwens de desbetreffende artikelen van deze wet niet in zijn uitgave van de Code civil,evenmin als de ordonnantie 'sur le désendettement'.

wordt toegewezen. Daardoor werd iedere buitenissig zware belasting in hoofde van de overnemer, omwille van de overname, vermeden (33).

20I. Meteen kom ik tot de beschrijving van de speciale erfrechtelijke regels van het Zwitsers burgerlijk wetboek t.a.v. het agrarisch onroerend goed.

Als algemene regel voor de verdeling van de nalatenschap geldt het gelijkheidsprincipe: art. 610 Code civil Suisse, bepaalt met name dat, behoudens tegenstrijdige bepalingen, alle erfgenamen een evenredig recht hebben op de goederen, bij de verdeling van de nalatenschap. Van dit principe kan, op privaat initiatief, afgeweken worden, indien er een landbouwbedrijf tot de nalatenschap behoort. Dit bijzonder boerenerfrecht wordt geregeld in de artt. 616-625bis Code civil. Toen de federale wetgever dit bijzonder recht in het burgerlijk wetboek van 10 december 1907 inlaste, kon hij zich steunen op een historische traditie. De jongste zoon had sinds lange tijd een voorrecht op de nalatenschap van de vader (34).

---

(33) Art. 6 LDDA, bepaalt volgende schattingsbasis:

"Les domaines et bien-fonds sont estimés sur la base de la valeur de rendement, soit du capital auquel une exploitation conforme aux conditions usuelles a assuré pendant une assez longue période avant l'estimation un revenu correspondant à un intérêt moyen de quatre pour cent. La valeur d'estimation au sens de la présente loi équivaut à la valeur de rendement, augmentée, s'il y a lieu, d'un supplément de vingt-cinq pour cent au max. (...)"

(34) Zie A. Escher, Das Erbrecht, dl. II, Der Erbgang (art. 537-640), derde uitgave, bew. dr. A. Escher jr., Zürich, 1960, p. 490.

Het boerenerfrecht wijkt op twee belangrijke punten af van het gemeenrechtelijk erfrecht:

I/ T.a.v. de afzonderlijke stukken landbouwgrond ( die in het Nederlandse pachtrecht als 'los land' zouden aangeduid worden) , geldt de minst vérgaande afwijking. De algemene regel van art.617, al. I C.C.S. luidt dat de onroerende goederen, welke aan een erfgenaam toebedeeld worden, geschat worden volgens hun venale waarde op het ogenblik van de verdeling. Van deze regel wordt afgeweken voor de onroerende goederen met een agrarische bestemming : deze worden geschat naar hun opbrengstwaarde ( art.617,al.2).

2/ De regeling m.b.t. landbouwbedrijven reikt veel verder: niet alleen worden vereisten gesteld in hoofde van de overnemer, ook t.a.v. het over te nemen goed wordt bedongen dat het onverdeeld moet overgaan(35). In het verder verloop van de uiteenzetting wordt enkel nog aandacht besteed aan de regels m.b.t. de overname van landbouwbedrijven.

---

( 35) Grondstukken dienen niet onverdeeld overgenomen te worden ; de morcellering kan echter door kantonnale voorschriften i.v.m. minimumoppervlakte per teeksoort geregeld worden ( art.616 C.C.S.) Indien daarentegen een landbouwbedrijf overgenomen wordt, moet het in zijn geheel worden toegewezen. Niets belet evenwel een pluraliteit van overnemers; dit kan nadien zelfs aanleiding geven tot de verdeling van het bedrijf (cfr.Trib.féd. Suisse, 12 november 1917,R.O. 43(1917),II,569, zonder dat dit een inbreuk vormt op de wettelijke regels.

202. De toepasselijkheid van art.620 C.C.S., waarin het bijzonder principe van de onverdeelde overgang wordt gesteld, is aan verschillende wettelijke voorwaarden onderworpen.  
Er zijn vooreerst een aantal voorwaarden, die als ontvankelijkheidsvereisten kunnen aanzien worden:

I/ Slechts bij gebreke van een testamentaire verdeling door de de cujus kunnen de wettelijke verdelingsregels toepasselijk worden (36).

2/ De erfrechtelijke regels m.b.t. de overgang van landbouwbedrijven zijn uitzonderingsregels: hun toepassing moet bijgevolg wijken in het geval dat andere personen hun bij de wet toegekend erfrecht opeisen, zoals bijv. de overlevende echtgenoot. Indien de weduwe van de de cujus in de nalatenschap opkomt samen met erfgenamen uit de ouderlijke stam (bvb., broers of zusters van de de cujus), wordt haar erfrecht niet beperkt door de speciale regels van art.620 e.v. ( 37)

---

(36) Trib.féd.Suisse, 23 september 1954, R.O., 80 (1954), II, 208.

(37) Cfr. Trib.féd.Suisse, 14 juli 1966, R.O., 92 (1966), II, 313: De regels van het boerenerfrecht moeten als uitzonderingsrecht beperkend geïnterpreteerd worden. Krachtens art. 462, al.2.C.C.S. behoudt de weduwe het bezit van de hele nalatenschap; waarvan 1/4 in eigendom en 3/4 in vruchtgebruik. Zij heeft dienvolgens het recht op het bezit en het volledig genot van een landbouwexploitatie. Voor zover zij de intentie heeft om dit bedrijf te exploiteren en zij de bekwaamheid daartoe heeft, moet haar, benevens haar eigendomsdeel, minstens het vruchtgebruik van de goederen van de nalatenschap worden toebedeeld. De landbouwexploitatie kan slechts aan een andere erfgenaam toegekend worden onder voorbehoud van dit vruchtgebruik.

3/ Het landbouwbedrijf moet in exclusieve eigendom toebehoren aan de erflater.

Er zijn vervolgens een viertal vereisten m.b.t. de gegrondheid van het verzoek van de erfgenaam, om het goed aan hem toe te wijzen:

1/ Het moet gaan over een landbouwbedrijf ( in de brede betekenis van het woord ), waarvan de bestemming na de overname dient behouden te blijven (38).

2/ Dit bedrijf moet een economische eenheid vormen: dit betekent niet dat er een materiële eenheid moet zijn van alle bedrijfsdelen, maar wél dat alle delen samen een economisch verband uitmaken, waardoor een zekere eenheid ontstaat (39) (40).

3/ Bovendien moet het betrokken landbouwbedrijf voldoende bestaansmiddelen kunnen verschaffen aan een landbouwersfamilie. Als minimum geldt het inkomen dat nodig is voor een familie samengesteld uit één koppel met twee kinderen op schoolgaande leeftijd (41). Het inkomen zelf moet berekend worden volgens het jaarlijks rendement, rekening houdend met een normale schuldenbelasting. (42).

---

(38) Om te bepalen of het goed een agrarische bestemming heeft, dient men zich te plaatsen op het ogenblik van de verdeling. Het goed behoudt deze bestemming, zolang er geen omstandigheden voorhanden zijn, welke met enige zekerheid toelaten te veronderstellen dat het goed binnen afzienbare tijd van bestemming zou veranderen, cfr. Trib. féd. Suisse, 7 maart 1957, R.O., 83 (1957), II, 109.

(39) Cfr. A. Escher, o.c., p. 539.

(40) Deze economische eenheid kan bestaan ondanks het feit dat er verschillende van elkaar gescheiden goederen in begrepen zijn, cfr. Trib. féd. Suisse, 12 november 1917, R.O., 43 (1917), II, 569. Er wordt niet verondersteld dat de de cuius zelf landbouwer was, cfr. Trib. féd. Suisse, 24 januari 1963, R.O., 89 (1963) II, 16

(41) Cfr. Trib. féd. Suisse, 24 januari 1963, R.O., 89 (1963) II, 16

(42) Zie het in de voorgaande noot geciteerde arrest.



4/ De overnemer moet blijk geven van een voldoende geschiktheid om zich met het bedrijf te belasten. Hiervoor kunnen geen absolute criteria gesteld worden: de graad van de vereiste geschiktheid zal afhankelijk zijn van de specifieke bedrijfskenmerken (43)

De persoon die beroep doet op het hierboven omschreven overnamerecht, kan, zoals gezegd, de overname realiseren tegen vergoeding van de opbrengst-waarde (Ertragswert) (44). Hij kan bovendien eisen dat het vee, het materiaal en de voorraden, welke dienend zijn voor het bedrijf, hem worden overgedragen tegen vergoeding van de waarde, die zij voor de betrokken exploitatie vertegenwoordigen. Het aldus overgenomen deel van de nalatenschap wordt aangerekend op het aandeel van de erfgenaam in de nalatenschap.

Zeker niet in elk geval kan een dergelijke overname op amiable wijze geschieden. Als er geen overeenstemming kan bereikt worden tussen de erfgenamen onderling, beslist de bevoegde overheid over de toewijzing, met inachtneming van de plaatselijke gebruiken, of bij ontstentenis daarvan, van de persoonlijke situatie van de erfgenamen (45). Te noteren valt o.m., dat de voorkeur dient uit te gaan naar de persoon die het goed zelf wil exploiteren.

---

(43) Indien bvb. zware financiële moeilijkheden kunnen verwacht worden, kan dit aanleiding geven tot het opleggen van hogere normen, zie Trib. féd. Suisse, 7 maart 1957, R.O., 83 (1957), II, 109.

(44) De grondslagen voor de berekening van deze waarde vindt men in bovengenoemde W. 12 december 1940 (zgn. "Entschuldigungsgesetz") vgl. J. Lukanow, Zur Reform des Zuweisungsrechts in der Schweiz, Agrarrecht, 1972, p. 234.

(45) De bijzondere modaliteiten van dit toewijzingsrecht worden geregeld in de artt. 621 en 625 bis.

## 2.2. Een recht in ontwikkeling.

203. Omdat het Zwitsers burgerlijk wetboek, zoals J. Lukanow het aanstipt (46) reeds uit grootvaderstijd stamt, en het van bij het begin een bijzonder boeren-erfrecht omvatte, ligt het voor de hand dat aan dit recht wijzigingen of aanpassingen werden aangebracht in de loop der jaren. Daarbij waren er twee stromingen merkbaar: een eerste streefde naar het behoud van de mogelijkheid om in bepaalde omstandigheden af te wijken van de regel van de onsplitsbaarheid van agrarische bedrijven door onderlinge overeenkomst; een tweede ijverde daarentegen voor een verstrenging van de erfrechtelijke regels ten einde, nog meer dan vroeger, de eenheid en de rendabiliteit van de bedrijven te kunnen bevorderen. De laatstgenoemde stroming heeft het uiteindelijk gehaald in een aantal wetswijzigingen van eind 1972- begin 1973. (47)
- Vóórdien was er reeds een belangrijke aanpassing gebeurd op het vlak van de bescherming van de overige erfgenamen bij vervreemding van het overgenomen bedrijf door de erfgenaam bedrijfsopvolger. In 1965 werd het wettelijk stelsel terzake op drie punten gewijzigd:

---

(46) Zur Reform des Zuweisungsrechts in der Schweiz, Agrarrecht, 1972, p.234.

(47) Beide stromingen worden vermeld bij A. Escher, o.c., p.490-491. Over de hervormingsplannen lezen men de hiervoor genoemde bijdrage van Lukanow, Agrarrecht, 1972, p.234-237; over de wetswijziging ( BG über Änderungen des Bâuerlichen Zivilrechtes vom 6 Oktober 1972; in werking getreden op 15 februari 1973) zelf werden enige aanduidingen gevonden bij H.P.Friedrich, Die Erhaltung des bâuerlichen Heimwesens in der jüngsten Rechtsentwicklung der Schweiz, Agrarrecht, 1973, p.280-285

primo, werd de genoemde bescherming uitgebreid tot de gevallen van onteigening;  
secundo, werd de termijn, binnen dewelke de erfgenamen enige aanspraak kunnen laten gelden bij vervreemding, van vijftien op vijfentwintig jaar gebracht;  
tertio, - dit was wellicht de belangrijkste wijziging -, werd de berekeningsbasis omgevormd: voorheen werd de berekening van het waardeverschil (dat voor verdeling tussen de erfgenamen in aanmerking komt) gesteund op een vergelijking tussen de "verkeerswaarde" van het goed ten tijde van de verdeling en de overnameprijs, betaald door de erfgenaam-overnemer. Sinds de genoemde wetswijziging wordt voor deze berekening uitgegaan van het werkelijk verschil tussen de overnameprijs, aan de ene kant, en de prijs, waartegen een goed verder werd verkocht, aan de andere kant.

Een zevental jaren later werd het Zwitsers boerenerfrecht dan nog op een viertal belangrijke punten gewijzigd:

(a) Voor de beoordeling van de "landwirtschaftliche Existenz" (economische eenheid) van het over te nemen goed wordt niet alleen meer rekening gehouden met de goederen welke aan de decurus in eigendom toebehoorden. Ook andere goederen, welke bijvoorbeeld voor een voldoende lange termijn werden gepacht, kunnen daarvoor in aanmerking worden genomen. Door deze wetswijziging bereikte de wetgever een dubbel doel: vooreerst bleef hij trouw aan de traditionele gedachte dat het boerenerfrecht ook voor kleine familiebedrijven moest kunnen gelden, en, tweedens, kon aangeknoopt worden met

de meer/moderne tendens naar schaalvergroting en bevordering van de rendabiliteit (48).

(b) Het voorrecht van de mannelijke erfgenaam boven de vrouwelijke, voor wat betreft de toewijzigingshiërarchie, werd afgeschaft.

(c) Het principe van het boerenerfrecht werd veralgemeend doordat de bevoegdheid werd ontnomen aan de bergkantons om de Realteilung (regel van de gelijke verdeling onder de erfgenamen) toe te staan.

(d) De erflater behoudt de mogelijkheid om de overname-gerechtigde testamentair aan te duiden, voor zover de aldus aangewezen persoon als 'geeigneter' erfgenaam kan optreden krachtens de wettelijke bepalingen.

Uit dit geheel van wijzigingen kan vooral deze tweevoudige tendens worden onthouden: vooreerst dat het bijzonder erfrecht t.a.v. landbouwbedrijven strenger opgevat wordt dan dit voordien reeds het geval was; vervolgens dat voortaan in dit erfrecht niet alleen rekening gehouden wordt met de notie 'eigendomsgoederen' maar met een economisch op te vatten begrip 'landbouwbedrijf', waarin niet alleen eigendoms- maar ook pachtgoederen kunnen begrepen worden om de rendabiliteits- of inkomensgrens te bereiken.

---

(48) Cfr. J. Lukanow, art.cit., p.235.

### 3. Agrarisch erfrecht in Frankrijk.

#### 3.I. Wordingsgeschiedenis en algemene betekenis

204 In de Franse literatuur wordt overvloedig  
gewezen op de nadelige werking van de vrijheids- en  
gelijkheidsgedachte in het erfrecht, voor het behoud  
van de eenheid van de landbouwexploitaties. Hiervoor  
wordt meestal een zeer beeldrijke taal gebruikt,  
waarvan hierboven reeds enkele voorbeelden werden  
gegeven (49) , en waaraan nog een boutade kan toegevoegd  
worden welke, naar verluidt, uitgesproken werd door  
Lord Castlereagh, bij zijn deelname aan het congres  
van Wenen in 1815 : "Il est inutile de détruire la  
France, le Code Civil s'en chargera "(50).  
Nu hebben de feiten deze uitspraak wel achterhaald,  
maar t.a.v. de bij iedere generatiewisseling dreigende  
morcellering van het onroerend goed, houdt zij, althans  
ten dele, een stuk waarheid in. De zeer gedeeltelijke  
verwezenlijking van hogervermelde voorspelling heeft  
vele Franse auteurs er toe geleid te betreuren dat  
het gelijkheidsprincipe van het erfrecht zo laattijdig-

---

(49) Cfr.nr.I93.

(50) Geciteerd door R.Bour, in de inleiding van zijn  
thesis, Les bénéficiaires de l'attribution  
préférentielle, 1967, en vermeld bij G. Bobin,  
Exploitation agricole et politique des structures,  
Parijs, 1969, p.87. Henry R.S. Castlereagh was een  
Brits staatsman, die leefde op het einde van de  
achttiende en het begin van de negentiende eeuw.  
Hij stond bekend als zijnde bijzonder oorlogs-  
gezind tegen Frankrijk. Hij speelde een  
belangrijke rol op het congres van Wenen.

en met name slechts in 1938 - afgeschaft werd (51). In het genoemde jaar zijn er twee wetgevende tussenkomsten van belang. Een eerste betreft de wijzigende wet van 7 februari 1938, die verandering bracht in de regels m.b.t. het behoud van de onverdeeldheid, de samenstelling van de kavels, de reserve en de inkorting in natura. (52) Hierdoor werd de mogelijkheid voorzien dat de erflater bij wijze van ascendentenverdeling het landbouwbedrijf in zijn geheel zou toewijzen aan de bedrijfsopvolger. Door deze hervorming werd een eerste stap gezet in de richting van de uitbouw van een direkt agrarisch erfrecht.

---

(51) Voordien kende men in Frankrijk reeds de nog steeds bestaande instelling van de "bien de famille", gecreëerd bij W.12 juli 1909. Het betreft een familiegoed dat gesticht kan worden, bij authentieke akte, door één der echtgenoten, door de ouders, of zelfs door een persoon, die vreemd was aan de familie. Eénmaal gevormd (max. één per familie, met een maximale waardegrens per goed) wordt dit familiegoed (bvb. woonhuis met gronden) juridisch op een speciale manier behandeld. Zo kan dit goed nog slechts bij uitzondering in beslag genomen worden, het kan niet gehypothekeerd worden, noch bij opbod verkocht. Ook t.a.v. de vervreemding ervan gelden welbepaalde restricties. A.M. Bourgeois (L'exploitation agricole dans la législation récente, Parijs, 1967, p.74) ziet in deze wet "le début de la création d'un droit spécial de l'exploitation agricole, pour laquelle le législateur donnant la primauté à l'économie sur le juridique, a rompu avec les grands principes de notre droit". Zie hierover ook J. Renauld (o.l.v.), Le statut du conjoint survivant dans la pratique et en droit comparé, Bibl. Fac. Droit U.C.L., VII, Brussel, 1970, p.470-471.

(52) Deze regels gelden thans niet alleen voor de vererving van landbouwexploitaties, maar ook t.a.v. de vererving van handels-ambachts-en industriële ondernemingen.

Niettemin loste deze voorziening nog niet veel problemen op, daar het welslagen van de nieuw ingevoerde techniek hoofdzakelijk afhing van de wil van de erflater (53). Wat moest er immers gebeuren als hij niets voorzien had ? De erfgenamen konden natuurlijk, luidens art.815 C.C. tweede lid (oorspronkelijke versie) bij overeenkomst besluiten tot het behoud van de onverdeeldheid. Deze overeenkomst van beperkte duur (max.vijf jaar), weliswaar hernieuwbaar, zou evenwel een labiele basis kennen: één dissident zou immers voldoende zijn om de regeling op losse schroeven te zetten. Door een tweede hervorming, bij wetsdecreet van 17 juli 1938 (54) werd dan een waarachtig 'boerenerfrecht' ingericht. Daardoor werden nl. enige technieken ingevoerd, welke na het overlijden zouden kunnen ingeroepen worden door de erfgenamen, om de vererving van het landbouwbedrijf te regelen. Sinds 1938 is vooral de W.19 december 1961 (55) van belang geweest voor de verdere uitbouw van het agrarisch erfrecht.

205. Oorspronkelijk was de nieuw ingerichte bescherming van de landbouwexploitatie zeer beperkt qua toepassingsgebied. Zowel voor het behoud van de onverdeeldheid als

---

(53) Cfr.de commentaar op deze wet in R.T.D.Civ, 1938, p.615.

(54) J.O., 29 juni 1938.De tekst van deze wet werd ook opgenomen in R.T.D.Civ.,1938, p.613-615.

(55) Over de ontstaansgeschiedenis en de motivering van deze wijzigende wet en de daaraan voorafgaande voorstellen, leze men de bijzonder interessante bijdrage van J.Patarin, Egalité, finalité économique et finalité sociale dans la loi du 19 décembre 1961 sur le partage et la réduction, R.T.D.Civ., 1962, p.421-454.

voor de preferentiële toewijzing, d.w.z. voor de twee belangrijkste verworvenheden van dit bijzonder erfrecht, golden er maximumgrenzen t.a.v. de grootte van het bedrijf. Deze grenzen werden respectievelijk vastgelegd op grond van een hoogst toegelaten aantal arbeidskrachten per bedrijf of een maximale waarde van het totaal van de in het bedrijf betrokken onroerende goederen (56). Later werd het toepassingsgebied verruimd door de uitvaardiging van de W.19 december 1961. Sindsdien kunnen alle landbouwexploitaties in aanmerking komen, hetzij voor het behoud van de onverdeeldheid, hetzij voor de preferentiële toewijzing. Hierbij dienen er evenwel twee bemerkingen te worden gemaakt. Een eerste bemerking betreft het toepassingsgebied van de regels met betrekking tot de preferentiële toewijzing van rechtswege. Deze bepalingen gelden maar t.a.v. de kleine en middelgrote landbouwexploitatie, daar er luidens art.832-I maximumgrenzen van kracht zijn m.b.t. de oppervlakte van het bedrijf, evenals t.a.v. de totale, d.w.z. de gezamenlijke venale waarde van roerend en onroerend goed (57).

- 
- (56) De maximale waardegrens was 200.000 F.F. (2.000 nieuwe F.F.). In dit opzicht stemt deze regeling overeen met het Belgisch erfrecht op de kleine nalatenschappen, waar immers ook een kadastrale inkomensgrens is vastgesteld voor de goederen, die voor toewijzing in aanmerking kunnen komen.
- (57) Beide maxima worden alternatief toegepast om rekening te kunnen houden met de specifieke kenmerken van de verschillende landbouwstreken (Cfr. J. Patarin, o.c., nr.19).



Een tweede bemerking betreft meer in het algemeen de omvang van de exploitatie, welke, afgezien van de zoëven genoemde beperking, in aanmerking komt voor de toepassing van de speciale erfrechtelijke technieken. Naar beneden toe is deze omvangsvereiste zeer soepel. Alhoewel dienaangaande geen aanwijzingen voorhanden zijn in de wet, bestaat er eensgezindheid onder de auteurs om te stellen dat het desbetreffende bedrijf niet noodzakelijk de enige bron van inkomsten moet verschaffen aan de familie. Zo neemt J.Mégret (58) aan dat het bedrijf een normaal inkomen moet kunnen verschaffen aan de familie, maar hij wijst er op dat de familie gebruik kan maken van enkele bijkomende d.w.z. niet agrarische-elementen om dit inkomen te bereiken. De stelling van G.Bobin is praktisch gelijkloidend, met dit verschil dat hij de klemtoon enigszins anders legt, door aan te nemen dat het inkomen uit het landbouwbedrijf slechts een 'élément d'appoint' (59) in de familiale inkomsten dient te zijn. Bobin is overigens de mening toegedaan dat een minimumgrens - indien die toch zou kunnen bepaald worden - enkel op subjectieve elementen zou kunnen berusten. J.Patarin (60), tenslotte, stelt dat het bedrijf in kwestie zeer klein van omvang mag zijn. Hij steunt zich daarbij vooral op de bespreking van de nieuwe wet in de Senaat, waar immers de vereiste, volgens dewelke het landbouwbedrijf op zichzelf een leefbare exploitatie moest vormen, werd verworpen.

---

(58) Zie J.Mégret, Droit agraire, dl. II, p. 320-321

(59) O.c., p. 88-89.

(60) In O.c., nr. 4.

206 Meer in het algemeen verdient hier vermelding dat de meeste Franse auteurs de mening zijn toegedaan dat de erfrechtelijke regeling, ondanks de verruiming van het toepassingsgebied door de wet van 1961, afgestemd blijft op de familiale exploitatie of de exploitatie met familiaal karakter (61). Ter herinnering weze gesteld dat het verschil tussen beide exploitatievormen gelegen is in het feit dat op het eerstgenoemd bedrijf uitsluitend arbeid wordt verricht door de leden van de familie, terwijl in de tweede bedrijfsvorm aanvullend gesalarieerde arbeid wordt verricht (62). Het streven naar de vergroting van de exploitaties met kleine omvang, maar ook het niet-stimuleren van het ontstaan van mammoetexploitaties (63) ligt trouwens volledig in de lijn (64) van de wet "d'orientation agricole" van 1960, welke men kan beschouwen als een soort agrarisch handvest.

---

(61) Vgl. R. Malézieux, Droit rural, p. 106; J. Patarin, o.c., nr. 4, p. 425.

(62) Dit onderscheid werd ontleend aan J. Mégret, Droit rural, Que sais-je, nr. 1372, p. 59.

(63) Men is van oordeel dat de vorming van zeer grote exploitaties niet dient gestimuleerd te worden omdat daaraan heel wat nadelen verbonden zijn o.m. voor de gesalarieerde landarbeiders: "L'exploitation trop grande a, de son côté, l'inconvénient de créer un prolétariat ou un sous-prolétariat agricole alors que des familles, respectivement installées sur des domaines plus mesurés, pourraient, dans un climat plus humain, donner une productivité au moins égale" (R. Savatier, Les métamorphoses économiques et sociales du droit civil d'aujourd'hui, Iste serie, Panorama des mutations, derde uitg., Parijs, 1964, nr. 252bis, p. 301.

(64) Zoals gesteld door J. Patarin, o.c., nr. 4, p. 425

Eén van de daarin omschreven doelstellingen luidt als volgt : "...promouvoir et favoriser une structure d'exploitation de type familial susceptible d'utiliser au mieux les méthodes techniques modernes de production et de permettre le plein emploi du travail et du capital d'exploitation "(65).

Maar het is niet alleen de inspiratie van de regeling betreffende het behoud van de onverdeeldheid en de preferentiële toewijzing, die gericht is op het aanmoedigen van de familiale (en dus: middelgrote) exploitatievorm. Ook de uitwerking van deze regeling is sterk betrokken op de familiale situatie in en rond het bedrijf. Dit kenmerk blijkt misschien het best uit de toepassingsvoorwaarde i.v.m. de rechtsvorm van de uitbating. Om in aanmerking te komen voor één der bijzondere erfrechtelijke claims, moet de exploitatie door een fysisch persoon gedreven worden. Deze regel geldt zowel voor de preferentiële toewijzing als voor het behoud van de onverdeeldheid, alhoewel enkel voor de eerstgenoemde techniek de uitsluiting t.a.v. exploitaties onder vennootschapsvorm is gebeurd (66). Deze uitsluiting geldt even goed voor de techniek van het behoud van de onverdeeldheid; deze veronderstelt immers fundamenteel dat de exploitatie werd gevoerd door de de cujus of diens echtgenote en niet door een vennootschap (67). Niet iedereen voelt

---

(65) Dit is art.2,7° W.60-808 van 5 augustus 1960.

(66) Zie art.832,al3 en art.832-2,al.I Code civil.

(67) Zie J.Patarin, o.c.,nr.13.

zich even gelukkig met het feit dat de landbouwexploitaties onder vennootschapsvorm niet vatbaar zijn voor preferentiële toewijzing bij vererving. Daarbij leggen sommigen (68) er de nadruk op dat de uitsluiting van de landbouwexploitaties-rechtspersonen wél aanvaardbaar lijkt in de context van de landbouworientatiewet van 1960, maar niet in het licht van de vele wetgevende maatregelen waardoor de landbouwexploitatie in vennootschapsvorm wordt aangemoedigd. In dezelfde kringen laat men echter niet na erop te wijzen dat het uitbreiden van de preferentiële toewijzing tot de exploitaties in vennootschapsvorm de lege ferenda slechts zin kan hebben indien de beneficiaris van de toewijzing de meerderheid van de aandelen kan toebedeeld krijgen. Anders zou een coalitie van de overige aandeelhouders zijn beheer of zijn deelname aan de exploitatie eventueel nog in de weg kunnen staan (69).

---

(68) Zo o.m. J.Patarin, t.a.p.

(69) Bij de voorbereiding van de W. 19december 1961 betreffende "le partage et la réduction", voornoemd, werd in de Franse Senaat een ontwerp besproken waarin voorzien werd in de mogelijkheid dat alle aandelen van een vennootschap, met de landbouw-exploitatie als doelstelling, aan de bedrijfsopvolger zouden toegewezen worden. Deze optie werd evenwel verworpen omwille van de mogelijke tegenstrijdigheden met de algemene en speciale vennootschaps-wetgeving terzake van voortzetting van een vennootschap na de dood van één der aandeelhouders (vermeld bij J.Patarin, t.a.p.).

Verder blijkt het familiaal karakter van dit bijzonder erfrechtelijk systeem nog uit tal van onderdelen van de wettelijke regeling. Vermeld kunnen worden: de beperkte kring der gerechtigden voor wat betreft de techniek van het behoud van de onverdeeldheid; evenals trouwens de duur van de overeenkomst van onverdeeldheid, die afgestemd is op de leeftijd van de minderjarige kinderen of levensduur van de overlevende echtgenoot. Ook de appreciatiebevoegdheid van de rechtbank, die over de aanvraag tot behoud van de onverdeeldheid moet oordelen, is in dit verband betekenisvol: dit oordeel moet immers niet alleen gebaseerd zijn op alle in het geding zijnde belangen, maar ook op de bestaansmiddelen die de familie uit het betrokken bedrijf kan putten.

- 207 De regeling van het behoud van de onverdeeldheid is opgenomen in art. 815 Code Civil. De artt. 832, 832-I en 832-2 houden de verschillende modaliteiten in van de preferentiële toewijzing, met uitzondering van de toewijzing van het pachtkontrakt, geregeld bij art. 831 Code rural. Verder wordt in art. 859 C.C. als principe gesteld dat de inbreng van onroerende goederen niet in natura moet geschieden, tenzij het tegendeel bedongen werd in de schenkingsakte. Tenslotte bevatten de artt. 866-869 de regeling van de inkorting: ook daar werd de oude regel van het Napoleontisch wetboek, volgens dewelke inkorting in natura moest geschieden, terzijde geschoven.

208

In het voorgaande werd reeds enige aandacht besteed aan de kwantitatieve aspecten van het begrip landbouwbedrijf, zoals het gehanteerd wordt in de bijzondere erfrechtelijke regeling t.a.v. die bedrijven. Het begrip 'landbouwbedrijf' duidt op een geheel van materiële elementen, zoals: gronden, gebouwen, vee, bedrijfsuitrustingsmateriaal, e.d., welke bestemd zijn voor de agrarische productie. Over de juiste aard en de vereiste hoeveelheid van de genoemde elementen is men het wel nog niet volledig eens geworden (70). Niettemin blijken de meeste auteurs de mening te zijn toegedaan dat er geen absolute normen kunnen gesteld worden om deze twistvraag te beantwoorden. Men is dan ook geneigd om op dit vlak een zeer ruime appreciatiebevoegdheid over te laten aan de rechter (71). Voor de toepassing van de bijzondere erfrechtelijke regels is het evenwel niet voldoende dat een aantal materiële elementen voorhanden zijn, welke bestemd zijn voor de agrarische produktie. De wet stelt ook een kwalitatieve toepassingsvoorwaarde: tussen deze elementen dient er met name een economische samenhang te bestaan, of, om het met de bewoordingen van de wet uit te drukken, er moet een "unité économique" voorhanden zijn. Deze kwalitatieve vereiste wordt in het hiernavolgende aan een onderzoek onderworpen.

---

(70) Cfr. J. Mégret, Droit agraire, Dl. II, p. 319

(71) Zie met name G. Bobin, o.c., p. 89, alsmede Jur. Cl. Civ., art. 815-842, fasc. X, nr. 9.

Inhoudelijk gezien , betekent deze kwalitatieve toepassingsvoorwaarde dat, door het samenspel van de genoemde elementen, een zelfstandige bedrijfsactiviteit mogelijk moet zijn. De exploitatie moet dus opgebouwd zijn uit elementen van roerende en onroerende aard, die economisch coherent zijn en die mekaar aanvullen met het oog op de agrarische productie (72). Er weze echter opgemerkt dat dit nog niet betekent dat uit deze exploitatie voldoende inkomsten moeten voortvloeien om in de behoeften van een gehele landbouwersfamilie te voorzien. Op deze eigenaardigheid werd reeds gewezen bij de bespreking van de kwantitatieve aspecten van het begrip landbouwexploitatie (73).

- 209            Welke goederen of elementen komen nu in aanmerking voor de beoordeling van de 'unité économique' van de exploitatie? Het ligt voor de hand dat vooreerst die goederen in aanmerking dienen genomen te worden, welke betrokken waren in de landbouwexploitatie, zoals zij voorkomt in de nalatenschap van de de cuius. Indien deze goederen niet voldoende zijn om een economische eenheid te vormen, mag diegene die beroep doet op één der bijzondere erfrechtelijke claims, ook verwijzen naar de goederen (art. 832, 3° lid C.C.) of elementen (art. 815, 3° lid C.C.) die hij zelf in eigendom of medeëigendom heeft. Deze mogelijkheid werd uitdrukkelijk

---

(72) Vgl. de definitie van J. Patarin, o.c., nr. 8.

(73) Cfr. supra, nr. 205.

in de wet opgenomen door de W.28 oktober 1955 (74). Dit betekent dat de rechter ,voor de beantwoording van de vraag of de desbetreffende landbouwexploitatie een economische eenheid vertoont, rekening mag houden met alle elementen van deze exploitatie,voor zover zij behoren tot de nalatenschap of tot het patrimonium van de persoon, die beroep doet op het behoud van de onverdeeldheid of de preferentiële toewijzing.

---

(74) D.,1955,462. Vóór deze wetswijziging bestond er discussie in rechtsleer en rechtspraak over de vraag of degene, die beroep deed op het behoud van de onverdeeldheid of de preferentiële toewijzing, ook zijn recht kon laten gelden, indien hij eigenaar was van een deel van de landbouwexploitatie, en geen medeëigenaar (met de de cujus) . De wet voorzag toen immers enkel de mogelijkheid van medeëigendom. De Cour de Cassation had aanvankelijk, in een arrest van 16 december 1952, (J.C.P.,1953,II,7467) streng exegetisch de wettekst geïnterpreteerd, en bijgevolg medeëigendom als vereiste gesteld. Door R. Savatier werd er harde kritiek geleverd op deze "interprétation judaïque des textes" (Un grave péril pour l'exploitation agricole familiale, J.C.P., Sem.Jur., 1953, I084; zie ook zijn rechtspraakroniek in R.T.D.Civ., 1953,p. 56I en id.,1954,p.682-683). De tesis van het hoogste gerechtshof werd niet door alle hoven en rechtbanken gevolgd (zie o.m. Cour d'appel de Lyon, 28 maart 1953, D., 1953,Jur.,p.342-343). Tenslotte kwam het Franse Hof van Cassatie zelf terug op haar stelling, in een arrest van 20 juni 1955 (J.C.P.,1955,Sem.Jur.,8830). Een wetswijziging maakte deze evolutie rond: de wet van 28 oktober 1955,voornoemd, voorzag uitdrukkelijk in de mogelijkheid dat de exploitatie werd gevormd " pour une part, de biens dont l'héritier ou le conjoint était déjà propriétaire ou copropriétaire avant l'ouverture de la succession,et ,pour l'autre part ,de biens successoraux."



Uitgesloten zijn aldus de goederen, welke niet tot één dezer patrimonia behoren: de goederen welke toebehoren aan derden, kunnen niet bij de beoordeling van de ' unité économique ' betrokken worden (75).

Geldt dit nu ook voor de goederen welke door de de cujus of de aanvrager werden of worden in pacht gehouden? of m.a.w. , kunnen de gepachte goederen betrokken worden bij de appreciatie van de "unité économique "? De rechtspraak beantwoordt deze vraag uitgesproken negatief (76). De rechtsleer is meer genuanceerd. Om de pachtgoederen van de beoordeling uit te sluiten wijst men in de rechtspraak doorgaans op de persoonlijke aard van de rechten, die uit de pacht-overeenkomst voortvloeien, en op de moeilijkheden, welke uit de vigerende pacht kunnen voortspruiten i.v.m. de overdracht van de pacht aan de bedrijfs--opvolger. In verband met de pachtgoederen van de

- 
- (75) Zie Cass.civ., 13 november 1967, D., 1968, Jur., 44 met noot van A. Breton en de beschouwingen van R. Savatier, in R.T.D.Civ., 1968, p. 402-404. Savatier oefent kritiek uit op deze zienswijze. Men kan akkoord gaan met zijn betoog, voor zover hij voorhoudt dat de landbouwexploitatie centraal staat in deze regeling. Dit betekent evenwel niet dat ook goederen welke niet tot de nalatenschap behoren, en evenmin tot het patrimonium van de aanvrager, bij de beoordeling in aanmerking kunnen genomen worden. Het gaat tenslotte om een verervings-techniek, en, zoals R. Breton, o.c., p. 46, opmerkt moet men op zijn hoede zijn voor een soort private onteigening : de betrokken goederen moeten immers ook toegewezen worden !
- (76) Zie J. Mégret, Droit agraire, Dl. II, p. 320; Cour d'appel de Paris, 30 april 1957, D. 1957, Jur., 554-555; R. Savatier in zijn rechtspraakroniek in R.T.D.Civ., 1957, p. 715, en in zijn noot onder Cour d'appel de Douai, 20 april 1959, D., 1959, Jur., 492-494.

de cujus is een belangrijk deel van de rechtsleer er echter van overtuigd dat men deze mag betrekken bij de beoordeling van de 'unité économique', voor zover de aanvrager de pachtovereenkomst kan toegewezen krijgen vlg. de bepalingen van art. 83I Code rural (77) (zie verder over het toewijzen van de rechten voortspuitend uit de pachtovereenkomst). Een aantal personen genieten immers, krachtens het genoemde artikel, van een soort opvolgingsrecht in de pachtovereenkomst, na overlijden van het bedrijfshoofdpachter. Het lijkt des te meer aangewezen om deze gepachte delen bij de beoordeling te betrekken, daar de kring van gerechtigden in beide regelingen (d.w.z.: zowel in de erfrechtelijke regels van de Code Civil, als in art. 83I Code rural) grotendeels met elkaar overeenstemt. Zoals J. Patarin opmerkt (78) is art. 83I C.R. trouwens te beschouwen als een aanvulling op de artt. 815 en 832 C.C. (79)

---

(77) Cfr. A.M. Bourgeois, L'exploitation agricole dans la législation récente, p. 79 en J. Patarin, o.c., nr. 8.

(78) T.a.p.

(79) De toewijzing van de pachtovereenkomst maakte oorspronkelijk deel uit van het pakket wijzigingsvoorstellen voor de erfrechtelijke regels van de Code Civil. Men wou evenwel iedere stap in de richting van het verlenen van een patrimoniale waarde aan de rechten voortspuitend uit de pachtovereenkomst, vermijden. J. Patarin kontesteert deze "fiction de non-patrimonialité" (o.c., nr. 37). Naar zijn mening betekent het feit dat de pachtovereenkomst niet overdraagbaar is en geen venale waarde bezit, nog niet onmiddellijk dat er geen patrimoniale waarde zou kunnen uit voortspuiten. Hij neemt wel aan dat de berekening van deze waarde bemoeilijkt wordt door het ontbreken van de twee genoemde elementen. Zelf geeft hij geen aanwijzingen voor een mogelijke berekeningswijze. Het niet toekennen van een patrimoniale waarde aan de pachtovereenkomst heeft z.i. vooral onbillijke gevolgen indien er verscheidene personen, die allen aan de gestelde voorwaarden beantwoorden, aanspraak maken op de toewijzing van de pachtovereenkomst: "Les cohéritiers de l'attributaire sont alors privés sans aucune indemnité d'un instrument de travail et d'une source de revenus qui avaient été jusqu'alors leur seul moyen d'existence".

Quid, indien de persoon, die zich beroept op een bijzonder erfrechtelijk claim, slechts kan aantonen dat de exploitatie een economische eenheid vertoont, door toevoeging van een aantal percelen, welke door hem persoonlijk, reeds vóór het openvallen van de nalatenschap gepacht werden? Degenen die niet aannemen dat de pachtgoederen van de de cujus in de beoordeling kunnen betrokken worden, sluiten a fortiori deze hypothese uit. Zelfs de voorstanders van het in aanmerking nemen van de opvolging in de pachtovereenkomst van de de cujus door de aanvrager, zoals J. Patarin (80), nemen niet aan dat de aanvrager beroep zou mogen doen op goederen, die door hem persoonlijk gepacht worden. Daarvoor steunt hij zich eigenlijk op de overweging dat de wetgever de voortzetting van de exploitatie, zoals zij door de de cujus werd samengesteld, op het oog had. Dit argument loopt echter mank daar de wet ook voorziet in de mogelijkheid dat de aanvrager reeds vóór het openvallen van de nalatenschap eigenaar was van bepaalde goederen (cfr. supra). Daar er nu in de wet niet uitdrukkelijk als vereiste wordt gesteld dat men eigenaar zou zijn van onroerend goed, staat er m.i. nog een mogelijkheid open om de wetsinterpretatie te verruimen tot die gevallen waarin de aanvrager titularis is van de rechten, voortspruitend uit een pachtovereenkomst.

---

(80) O.c., nr. 8, in fine.

210 Een andere vraag betreft de mogelijkheid van de toewijzing van de z.g. train de culture, d.w.z. het geheel van roerende elementen die aan de exploitatie verbonden zijn, zoals: veestapel en bedrijfsuitrustingsmateriaal, e.d. Er weze al onmiddellijk gesteld dat dergelijke toewijzing niet mogelijk kan zijn, onafhankelijk van de toewijzing van het gebruik of de eigendom van de onroerende elementen van de exploitatie. Dit ware trouwens zinloos in het kader van een landbouwexploitatie. Grondvoorwaarde daartoe is immers dat er een economische eenheid bestaat tussen de verschillende elementen, waardoor een zelfstandige bedrijfsactiviteit mogelijk is. Buiten de hypothese van de toewijzing van de train de culture als zodanig, dient evenwel gewezen op de mogelijkheid, voorzien bij art. 832, al. 8, om de train de culture toe te wijzen aan de persoon die door de preferentiële toewijzing van de pachtovereenkomst, volgens art. 831 Code rural, opvolger is geworden van de verpachter-de cujus (81).

---

(81) Art. 832, al. 8. C.C.: "(le conjoint survivant ou tout héritier peut également demander l'attribution préférentielle :) ...  
De l'ensemble des éléments mobiliers nécessaires à l'exploitation d'un bien rural cultivé par le défunt à titre de fermier ou de métayer lorsque le bail continue au profit du demandeur, ou lorsqu'un nouveau bail est consenti à ce dernier ." Slechts schijnbaar wordt van deze persoon niet vereist dat hij effectief zou medegewerkt hebben aan de exploitatie van de de cujus ( hetgeen uitdrukkelijk voorzien is voor de toewijzing van de exploitatie in haar geheel, cfr. art. 832, al. 3) daar de bepaling van art. 832, al. 8. C.C. dient gelezen te worden in samenhang met art. 831 Code Rural, waarin de preferentiële toewijzing van het pachtcontract wordt voorzien. In laatstgenoemd artikel wordt deze voorwaarde immers wél gesteld (cfr. J. Chevallier, La loi du 19 décembre 1961 sur le maintien de l'indivision et l'attribution préférentielle, J.C.P., 1962, Doct., 1687, nr. 26; zie ook J. Patarin, o.c. nr. 13; Aubry en Rau, Droit civil, t. X, zesde uitg. dr. P. Esmein, 1954, p. 189-190).

Verder dient er nog op gewezen dat de rechten op de train de culture ook een rol kunnen spelen bij de beoordeling van de economische eenheid van de exploitatie: de aanvrager van de preferentiële toewijzing kan beroep doen op zijn hoedanigheid van eigenaar of medeëigenaar van deze roerende exploitatieëlementen om aan te tonen dat het bedrijf een 'unité économique' vertoont.

- 2II            Tenslotte weze nog vermeld dat het toepassingsgebied van het bijzonder agrarisch erfrecht ook ratione personae beperkt is : de wet duidt op beperkende wijze de potentiële beneficiarissen aan, maar vereist ook dat deze personen op een effectieve manier deelnemen of deelgenomen hebben aan de exploitatie van het goed. De participatie mag echter beperkt zijn tot de algemene leiding van het bedrijf, zonder deelname aan de specifiek agrarische werkzaamheden (82). Deze vereiste vormt eigenlijk het sluitstuk van de gehele regeling van het bijzonder agrarisch erfrecht. Het behoud van de onverdeeldheid en de preferentiële toewijzing horen immers thuis in een context, waarin de wetgever aandacht besteedt aan de landbouwexploitatie, omdat deze exploitatie het werkinstrument vormt van de landbouwer. De bezorgdheid van de wetgever bestrijkt echter een breder terrein dan dat van de agrarische bezigheden: vandaar dat sinds de W. 19 december 1961 de regels van de preferentiële toewijzing ook toegepast kunnen worden t.a.v. de handels-, ambachts- en industriële ondernemingen. J. Chevallier ziet in deze wetgevende

---

(82) Mazeaud, Leçons de droit civil, voornoemd, nr. 1735

activiteit een trend om aan de diverse beroeps- werkzaamheden een aparte reglementering te bezorgen " qui saisit l'individu en tant qu'il se distingue des autres par son activité économique et constitue avec tous ceux qui pratiquent la même profession une catégorie, voire une classe à part, et non en tant que par sa vie privée et sa situation de famille il relève du grand principe de l'égalité civile." (83).

### 3.2. Beschrijving van de technieken.

212 Na deze algemene beschouwingen, worden de bijzondere erfrechtelijke technieken voor agrarische bedrijven hierna in het kort beschreven. Men noteer wel dat de wettelijke regels, die in dit verband werden uitgewerkt, niet enkel gelden voor de vererving van landbouwbedrijven. De regeling van het behoud van de onverdeeldheid kan ook ingeroepen worden voor het woonhuis van de de cuius (of diens echtgenote) of voor het gebouw, dat hij voor zijn beroepsactiviteit gebruikte. De bepalingen inzake de preferentiële toewijzing kunnen ook gelden t.a.v. iedere handels, industriële of ambachtsonderneming, welke niet in de vorm van een vennootschap wordt uitgebaat, en waarvan de afmetingen geen afbreuk doen aan het familiaal karakter (84).

---

(83) In o.c., nr.3.

(84) Cfr. resp. art.815 en art.832 C.C.

### 3.2.I. Het behoud van de onverdeeldheid.

213 De regels m.b.t. het behoud van de onverdeeldheid vinden toepassing bij de onverdeeldheid, voortspuitende uit het openvallen van de nalatenschap, evenals uit diegene, welke ontstaat na het beëindigen van de huwelijksgoederengemeenschap, door de dood van één der partners (85).

Als algemeen principe terzake van onverdeeldheid, geldt de regel van art. 815 C.C.: niemand kan gedwongen worden om in onverdeeldheid te blijven. Deze laatste kan evenwel behouden blijven, mits daartoe een (in de tijd beperkte) overeenkomst wordt gesloten onder al l e gerechtigden. T.a.v. de vererving van landbouw-exploitaties lijdt deze grondregel een belangrijke uitzondering. Een aantal erfgerechtigden kunnen namelijk het behoud van de onverdeeldheid vragen bij de rechtbank. Deze personen worden genoemd in art. 815, al. 5 en 6 :

- indien de de cujus één of meerdere minderjarige kinderen nalaat kan de onverdeeldheid gevraagd worden hetzij door de overlevende echtgenoot, hetzij door de wettelijke vertegenwoordiger van de minderjarige kinderen, hetzij door ieder ander erfgenaam.
- bij afwezigheid van minderjarige descendenten, kan het behoud van de onverdeeldheid enkel gevorderd worden door de overlevende echtgenoot, op voorwaarde evenwel dat deze reeds vóór of door het overlijden medeëigenaar was geworden van het object van de onverdeeldheid.

---

(85) Zie J. Patarin, o.c., nr. 7

Deze regeling verschilt fundamenteel van de algemene regel der unanimiteit inzake behoud van onverdeeldheid, doordat één der erfgerechtigden de onverdeeldheid kan doen bestendigen. Er wordt echter niet afgeweken van de regel van de geldingskracht voor beperkte duur: integendeel zelfs, terzake van bijzondere onverdeeldheid wordt een strenger regime voorzien. Het behoud kan maximaal gelden voor vijf jaar, maar is slechts hernieuwbaar tot aan de meerderjarigheid van de descendenten of het overlijden van de overlevende echtgenoot.

### 3.2.2. De preferentiële toewijzing.

214 Ook deze techniek is zowel van toepassing op de verdeling van de nalatenschap als op de verdeling van de huwelijksgoederengemeenschap (86). De wet voorkomt conflicten tussen de techniek van het behoud van de onverdeeldheid, enerzijds, en de technieken van de preferentiële toewijzing van rechtswege en de preferentiële toewijzing van de gebouwen, anderzijds, door te stellen dat de twee laatst genoemde technieken slechts kunnen toegepast worden indien op de eerste groep geen beroep wordt gedaan (art. 832-I en 832-2). De keuze tussen de techniek van het behoud van de onverdeeldheid en de techniek van de facultatieve preferentiële toewijzing wordt overgelaten aan de rechter, die veronderstelt wordt uitspraak te doen " en fonction des intérêts en présence ". (87)

---

(86) Cfr. J. Patarin, o.c., nr. I6

(87) Vgl. J. Chevallier, art. cit., nr. I2



Op voorwaarde dat het bedrijf niet onder vennootschapsvorm wordt uitgebaat, komen volgende personen in aanmerking als beneficiaris van de preferentiële toewijzing: de overlevende echtgenoot of ieder ander erfgenaam (88) welke aan de uitbating deelneemt of heeft deelgenomen. Indien er geen minnelijk akkoord kan tot stand komen tussen deze gerechtigden over de persoon van de beneficiaris, beslist de rechtbank, rekening houdend met alle in het geding zijnde belangen en in het bijzonder met de professionele bekwaamheid van de kandidaat, alsmede met de mogelijkheden welke voor die persoon kunnen openstaan om op het goed te blijven (89).

a) Preferentiële toewijzing van rechtswege

Deze toewijzing wordt geregeld bij art.832-I C.C. Zij kan slechts plaats vinden indien er geen verzoek tot behoud van de onverdeeldheid werd ingediend bij de rechtbank. Bovendien is vereist dat de landbouw-exploitatie, qua oppervlaktegrens en qua venale waarde, bepaalde , bij dekreet vastgelegde grenzen niet overschrijdt (90).Zij gebeurt van rechtswege door het feit dat de rechter de toewijzing- indien deze gevraagd wordt- niet kan weigeren indien de wettelijke voorwaarden vervuld zijn.

---

(88) Het volstaat dat de echtgenoot van deze erfgenaam heeft deelgenomen aan de exploitatie of daarbij nog steeds betrokken is.

(89) Cfr.art.832,al.10.

(90) Het volstaat dat de exploitatie onder één der genoemde grenzen valt, om in aanmerking te komen (vgl.J.Chevallier ,art.cit.,nr.35,met vermelding van een gecumuleerde vereiste tijdens een overgangsperiode).

b) Facultatieve preferentiële toewijzing

Het verplicht karakter van de toewijzing ontbreekt bij de tweede toewijzingsvorm. De toepassingsvoorwaarden ervan verschillen trouwens sterk met de voorgaande: de rechter is niet gebonden aan enige maximumgrens qua oppervlakte of qua venale waarde, maar hij kan ook een zelfstandig oordeel vellen over de toewijzing. Dit facultatief karakter vindt zijn oorsprong in de idee, die bij de wetgever voorlag, volgens dāwelke de kleine en middelgrote landbouwbedrijven ( die in aanmerking komen voor de toewijzing van rechtswege) een betere bescherming verdienen dan de grote exploitaties. Deze filosofie had ook haar weerslag op de financiële regeling: deze is veel soepeler uitgewerkt voor de verplichte dan voor de facultatieve toewijzing. Bij toepassing van laatstgenoemde vorm moet de beneficiaris van de toewijzing de andere erfgenamen immers kontant kunnen vergoeden, tenzij zij het onderling eens kunnen worden over een gemakkelijker betalingssysteem. Voor de toewijzing van rechtswege is de wetgever daarentegen zelf tussengekomen (9I) ten voordele van de beneficiaris. Deze laatste kan immers van zijn medeërfgenen eisen dat hij voor een gedeelte van de verschuldigde opleg (maximaal voor de helft)

---

( 9I) Een bijzondere regeling is voorzien ingeval van gehele of gedeeltelijke verkoop van het toege-  
wezen goed ( zie art. 832,I, laatste alinea).

uitstel van betaling krijgt voor max.vijf jaar, aan een rentevoet, die gelijk is aan diegene welke toegepast wordt in burgerlijke zaken (92).

c) Preferentiële toewijzing van de bedrijfsgebouwen

Ingeval er geen beroep gedaan wordt op het behoud van de onverdeeldheid, en evenmin op de verplichte of fakultatieve toewijzing, blijft nog een andere formule open staan: daarbij wordt het hele bedrijf, met uitzondering van de gebouwen verdeeld onder de gerechtigden, met de onderliggende bedoeling dat het na verloop van tijd terug zou opgebouwd worden, volgens een wettelijk procédé, vastgelegd in art. 832-2 C.C. De preferentiële toewijzing bestaat er dan in dat enkel de bedrijfsgebouwen worden toegewezen, hetzij aan de overlevende echtgenoot, hetzij aan elke andere erfgenaam, die de exploitatie wil verderzetten, waaraan hij reeds vroeger heeft meegewerkt of nog steeds zijn medewerking verleent. Daardoor kan de overnemer o.m. vermijden dat hij de exploitatie al té zeer met schulden overlaadt, ten gevolge van het voldoen aan zijn vergoedingsplicht, in het kader van de overname van de gehele exploitatie.

---

(92) Het niet-toekennen van uitstel van betaling stond gelijk met het louter theoretisch maken van deze mogelijkheid van preferentiële toewijzing (vgl. H.L. en J.Mazeaud, Leçons de droit civil, t.IV, tweede uitg. dr. M.deJuglart, Parijs, 1971, nr.1730). De wetgever moest evenwel een ander gevaar ontwijken dat gelegen kon zijn in de al té grote bevoordeling van de beneficiaris door de steeds voortschrijdende en toenemende muntontwaarding. Daarom werd, sinds de W. van 1961, een indexatie van de vergoedingen voorzien.

Het overige deel van de exploitatie - d.w.z. de elementen ervan met uitz. van de gebouwen - wordt volgens gemeenrechtelijke regels verdeeld onder de erfgenamen. De beneficiaris van de toewijzing heeft echter een potentieel recht op de overige bedrijfs-gedeelten, dat kan gerealiseerd worden zodra één der erfgenamen, aan dewelke een deel van de exploitatie was toebedeeld, binnen vijf jaar na de verdeling overgaat tot de verkoop of de verpachting van dit deel ( of een gedeelte ervan). Konkreet betekent dit dat de beneficiaris, bij verkoop, een recht van voorkoop kan uitoefenen, en, bij verpachting, een voorrangrecht geniet om het desbetreffende grondstuk in pacht te nemen (93) De wet bevat geen regels i.v.m. het lot van de veestapel, verbonden aan de exploitatie van de de cujus. In de rechtsleer wordt aangenomen dat deze niet begrepen kan worden onder het begrip ' gebouwen ' en dus onderhevig moet zijn aan de gewone verdelingsregels.

215            Deze laatste techniek der preferentiële toewijzing van de gebouwen alleen, welke in het burgerlijk wetboek werd ingelast bij W.I9 december 1961, werd in de Franse rechtsleer niet onverdeeld toegejuicht.

---

( 93) Indien het een landbouwexploitatie betreft welke normaliter in aanmerking zou kunnen komen voor preferentiële toewijzing van rechtswege, kan de beneficiaris bij de gebeurlijke uitoefening van het recht van verkoop genieten van een soepele financiële regeling, voorzien bij art.832-I C.C. Het recht van voorkoop wordt uitgeoefend volgens art. 807 C.R., het voorkeurrecht bij verpachting volgens art. 808 C.R.

R.Malézieux (94) noemt deze vorm van toewijzing  
" une fausse bonne solution ".

G. Bobin gewaagt van de "formule (...) curieusement  
anachronique quand on pense qu'elle s'insère dans  
une législation de protection d'exploitation " (95)  
en van een "législation (...) inopportune " (96).

Kortelings na het uitvaardigen van de genoemde wet  
wijdde P.Voirin er een kroniek aan onder de betekenis-  
volle titel " La technique du phénix ". (97)..

J.Mégret, tenslotte, spreekt van een gevaarlijke  
weddingschap: "Il pourra arriver que l'oiseau se  
refuse à renaître ou perdre quelques-unes de ses  
plumes et peut-être les plus belles" (98).

Mazeaud (99) maant de potentiële beneficiarissen  
van deze vorm van toewijzing aan tot voorzichtigheid.  
Daartoe haalt hij verschillende redenen aan: (i) de  
onzekerheid van de beneficiaris in spe over de houding  
van zijn medeërfgenenamen, nadat hij de toewijzing van de  
gebouwen heeft gevraagd; (ii) de vermindering van zijn  
aandeel in de gronden, door de toewijzing van de  
gebouwen; (iii) de zware onderhoudslast voor de  
bedrijfsgebouwen. Z.i. zouden zij best een belofte  
van verkoop of van verhuring proberen te bekomen,  
vooraleer over te gaan tot een verzoek tot toewijzing  
van de gebouwen. De toepassing van deze techniek heeft

---

(94) Droit rural, p. III.

(95) O.c., p. 95

(96) O.c., p. 98

(97) D., 1962, Chron., p. 143.

(98) Droit agraire, D.I. II, p. 336

(99) Leçons de droit civil, nr. I74I, 4.

naar zijn oordeel ook ernstige nadelen voor de medeërfgenamen : hun aandeel wordt immers bezwaard met een (tijdelijk) recht van voorkoop en een prioriteitsrecht t.a.v. de verhuring ervan. Dit zal er hen toe aanzetten om de wettelijke termijn binnen dewelke deze rechten kunnen gelden, te laten verlopen, vooraleer zij een handeling zullen stellen m.b.t. de hen toebedeelde goederen. Meer in het algemeen is Mazeaud trouwens de mening toegedaan dat deze toepassingsmodaliteit weinig toepassing kan vinden in de praktijk. Dit doet z.i. weinig af aan de bedoeling van de wetgever, die, naar verluidt, de preferentiële toewijzing toch maar als een stok achter de deur wou zien hanteren : " souhaitant seulement que la menace d'une demande formée par l'un des cohéritiers amène les autres à accepter plus facilement un partage et des baux amiables " (100)

P. Voirin heeft wellicht nog het scherpst de pen gehanteerd, tegen de techniek van de preferentiële toewijzing van de bedrijfsgebouwen, die hij bedacht met de reeds eerder vermelde benaming: "la technique du phénix" (101). Uit zijn goed gefundeerde kritiek op deze 'amateuristische' uitvinding van de wetgever

---

(100) Mazeaud, Leçons de droit civil, nr. 1741-4, met verwijzing naar de voorbereidende werken.

(101) D., 1962, Chron., p.143-146; zie ook J.Patarin, o.c., p.439

( " au lieu de puiser son inspiration dans le fable, le législateur moderne aurait gagné ... (102) " ) vermeld ik hier slechts drie overwegingen. Een eerste, betreft de mogelijke moeilijkheden i.v.m. de splitsing van de percelen door de verdeling. Daardoor bestaat immers de kans dat deze grondstukken ontsnappen aan het statut des baux ruraux, bij gebeurlijke verpachting. Meteen daalt dan de betekenis van het voorkeursrecht van de beneficiaris van de toegewezen bedrijfsgebouwen, bij verpachting van één der verdeelde goederen. Ten tweede, ziet Voirin ook tegenstrijdigheden met het Franse ruilverkavelingsrecht. In de gebieden waar ruilverkavelingsoperaties hebben plaats gehad moet immers iedere nieuwe verdeling van percelen ter goedkeuring worden voorgelegd aan een departementale commissie. Daar de belangen van de gemeenschap bij de uitvoering van de ruilverkaveling (d.i. een operatie, uitgevoerd in het algemeen belang) hoger dienen geschat te worden dan de individuele belangen van de erfgenamen bij, de verdeling, zal deze laatste operatie z.i. steeds moeten wijken voor het behoud van de resultaten van de ruilverkaveling. Tenslotte, wijst P.Voirin nog met nadruk op het volkomen onzeker karakter van deze techniek : wie kan er waarborgen dat de exploitatie van de de cujus terug zal kunnen samengesteld worden, vooral nu er aangenomen mag worden dat het bedrijfs-uitrustingsmateriaal en de veestapel niet noodzakelijk dienen begrepen te worden in de toewijzing der bedrijfsgebouwen.

---

(102) O.c., p.146.

216           Gelet op al deze overwegingen, lijkt de hele operatie wel sterk op een weddingschap, waarvan de resultaten uiteraard onberekenbaar zijn (cfr. de reeds genoemde uitspraak van J.Mégret). Dit is echter niet het enig onverklaarbaar element van deze toewijzingstechniek. Er kan nog een veel fundamenteler kritiek worden uitgebracht, m.b.t. de contradictie tussen de toepassingsvoorwaarden van de toewijzing van de bedrijfsgebouwen, enerzijds, en de uitvoering van de toewijzing, anderzijds. Aan de ene kant wordt als voorwaarde gesteld dat de exploitatie een economische eenheid zou vertonen en aan de andere kant wordt de toewijzing op zulkdanige wijze uitgevoerd dat er van deze economische eenheid geen sprake meer kan zijn. De uitbating met economische eenheid, welke in eerste instantie als richtsnoer dient, wordt dóór de techniek zelf, tot een verbrokkelde exploitatie herleid. Een grotere tegenstelling binnen éénzelfde wettelijke regeling kan moeilijk gevonden worden (IO3)!

Al de genoemde overwegingen brengen ons tot de overtuiging dat de wetgever wel degelijk het hoogst eigenaardig karakter van deze techniek heeft ingezien, maar desalniettemin volhard heeft in de uitvaardiging ervan, omdat hij meende, dat aldus een stille druk kon uitgeoefend worden op de erfgenamen. De wetgever was van oordeel dat de erfgenamen, met hogergenoemde beschouwingen voor ogen, wel liever de hen toebedeelde stukken in gebruik zouden geven aan de beneficiaris van de toewijzing der gebouwen. Zodoende wilde hij een

---

( IO3 ) Cfr. J.Chevallier, art.cit., nr.42.



poging doen om, met een mank lopende toewijzingsvorm, hetzelfde te bereiken als de ontwerpers van een veel verderreikende techniek - de algehele toewijzing van het gebruik van de exploitatie aan de erfgenaam-opvolger - hadden willen bereiken. Daarbij hield de wetgever steeds voor ogen dat aan de bedrijfsopvolger-erfgenaam zoveel mogelijk kansen moesten geboden worden om het bedrijf verder te zetten, met de kleinst mogelijke kapitaalslast. De wetgevende kamers kantten zich echter tegen een procédé, waarbij rechtstreeks, het gebruik van de exploitatie zou toegewezen worden aan de bedrijfsopvolger, een soort pachtdwang dus (IO4) . Om dan toch nog dezelfde doelstelling te kunnen nastreven, namen zij een bedenkelijk compromis aan : toewijzing van de gebouwen alleen (met bijhorende voorkeursrechten), speculerend op het feit dat wellicht de gebruiksrechten zouden volgen. Vermeld weze nog, dat deze toepassingsmogelijkheid werd geregeld in art. 832-2 Code Civil, en dat daarnaast, in art. 831 Code Rural de mogelijkheid werd geopend om het pachtkontrakt van de de cujus te laten overgaan op de bedrijfsopvolger, na het overlijden. Dit brengt echter geen afdoende oplossing voor de overgang van het eigendomsbedrijf, of voor de overgang van het bedrijf, dat voor een deel in eigendom, en voor een deel in pacht werd gehouden door de de cujus.

---

(IO4) Pachtdwang is het opleggen van een pachtovereenkomst; dwangpacht is het opleggen van een pachter in een bestaande pachtrelatie.

Tot slot kan nog gesteld worden - zoals J.Patarin het deed in zijn reeds meermaals genoemde bijdrage - dat de W. van 19 december 1961 op die manier heeft geleid tot een aantasting van de techniek van de preferentiële toewijzing, zoals die ingevoerd werd in 1938 (105) . Men kan zich terecht afvragen of de invoering van een techniek met dergelijke onzekere en bedenkelijke resultaten, wel lonend genoeg is, om een inbreuk toe te laten op de principes van vrijheid en gelijkheid van het klassieke erfrecht... .

### 3.3. De preferentiële toewijzing van het pachtkontrakt.

217        Alhoewel de regeling betreffende de toepassing van de toewijzing van het pachtkontrakt opgenomen werd in art. 831 van de Code Rural, en dus niet in de erfrechtelijke regeling van de Code Civil, kan deze afdeling over het agrarisch erfrecht in Frankrijk niet afgerond worden, zonder enige aandacht te wijden aan deze vorm van preferentiële toewijzing. Zoals reeds werd opgemerkt, lag oorspronkelijk, d.i. in het eerste ontwerp dat later geleid heeft tot de wet van 19 december 1961, de bedoeling voor om van de materie van de preferentiële toewijzing, ongeacht het voorwerp ervan, één geheel te maken binnen het agrarisch erfrecht. Dit plan stuitte op hevige tegenstand binnen parlementaire kringen, omwille van hoger aangehaalde motieven.

---

(105) O.c., p. 440.

218 In art. 83I C.R. ligt het principe neergelegd dat de dood van de pachter geen einde stelt aan de pacht-overeenkomst : deze overeenkomst kan verder uitgevoerd worden door de echtgenoot van de de cujus, zijn ascendenten of afstammelingen, die aan de exploitatie deelnemen of dit effectief gedaan hebben gedurende de vijf jaren, die voorafgingen aan het overlijden (IO6)(IO7). Het valt te begrijpen dat er niet steeds eensgezindheid bestaat onder de erfgenamen, over de persoon van de bedrijfsopvolger. Daarom werd een toewijzingsprocedure voorzien, welke, naar de inhoud, veel soepeler kentrekken vertoont dan het Belgische systeem.

- 
- (IO6) De mogelijkheden van de verpachter om in deze situatie toch opzegging te doen kunnen hier niet uitvoerig worden behandeld. Ik verwijs hiervoor naar de tekst van art. 83I, derde al. C.R.. Voor België raadplege men art. 39 PW.1969, voor Nederland, art. 54 van de vigerende PW.
- (IO7) Dit principe geldt, mutatis mutandis, ook in het Belgische (art. 38-44 P.W. 1969) en in het Nederlandse pachtrecht (art. 54 Ned P.W.) Het Belgische pachtrecht is echter in die mate verschillend, dat er geen voorwaarde wordt gesteld i.v.m. deelname aan de exploitatie. Het volstaat dat men erfgenaam of rechtverkrijgende van de oorspronkelijke pachter is. De effectieve mede-exploitatie speelt in de Belgische regeling wél een ondergeschikte rol voor zover er gebruik gemaakt wordt van de toewijzingsprocedure van art.4I PW. 1969. Indien de erfgenamen of rechtverkrijgenden nl. geen akkoord kunnen bereiken over de persoon van de bedrijfsopvolger, kunnen zij beroep doen op de vrederechter. Deze bepaalt in zijn vonnis niet alleen de persoon van de overnemer, maar tevens de vergoeding, die aan de overige erfgenamen of rechtverkrijgenden dient uitbetaald te worden. Indien er zich verscheidene belanghebbenden aandienen, dient de rechter de toewijzing te doen vlg. een wettelijk bepaalde rangorde, die er als volgt uit ziet: a) de overlevende echtgenoot; b) de persoon, aangewezen door de overleden pachter; c) de persoon, die ten tijde van het overlijden geregeld aan de exploitatie deelnam, zonder noodzakelijkerwijze in de pacht-hoeve te verblijven; d) de persoon, aangewezen door de meerderheid van de belangen, of bij gebreke daarvan, door het lot. ./. .

Het recht op de pachtovereenkomst kan toegewezen worden door de "tribunal paritaire" aan de echtgenote of de rechtverkrijgenden, welke deelnemen aan de exploitatie of daaraan gedurende de vijf jaar, voorafgaand aan het overlijden, hun medewerking hebben verleend. Indien er verschillende belanghebbenden zijn, doet de rechtbank uitspraak, rekening houdend met de in het geding zijnde belangen en met de geschiktheid van de verschillende aanvragers om de exploitatie te beheren en te behouden.

Deze regeling kan best vergeleken worden met deze, welke opgenomen werd in de Nederlandse pachtwet (art. 54), omdat daar, in tegenstelling tot de Belgische pachtwet (art. 4I), evenmin een wettelijke rangregeling wordt voorzien.

219 Een bijzonder probleem stelt zich t.a.v. de vergoeding, welke door de andere erfgenamen ( dus de niet-beneficiarissen van de toewijzing) kan gevorderd worden als tegenprestatie van de toewijzing van het recht op de pachtovereenkomst. In art. 83I Code Rural wordt de vergoedingskwestie niet vermeld. Uit de commentaren op dit artikel kan men evenwel opmaken dat het vraagstuk wel aan de orde werd gesteld tijdens de parlementaire behandeling van het wetsontwerp dat later heeft geleid tot de W. 19 december 1961 hoger vernoemd. Naar verluidt (I08) waren de ontwerpers van

---

(I07)/. Eventueel kan er ook pachtvernieuwing plaatsvinden (cfr. art. 43 P.W.) Deze rangregeling is goed vergelijkbaar met diegene, welke toegepast wordt inzake de wetgeving op de vererving van de kleine nalatenschappen (I900). De regeling werd trouwens ontleend aan laatstgenoemde wet, waarover verder meer. Het Nederlandse pachtrecht kent evenmin de effectieve exploitatie-deelname als fundamentele toepassingsvoorwaarde.

(I08) J. Patarin, o.c., nr. 37, p. 448.

deze wet sterk gekant tegen het toekennen van enige patrimonieële waarde aan het pachtrecht. J.Patarin noemt deze weigering om aan de pachtovereenkomst enige vermogenswaarde toe te kennen eenvoudigweg een fictie (IO9), waardoor de wetgever zich blind houdt voor de werkelijke toedracht van de zaak. Deze auteur kan er wel mee akkoord gaan dat de pachtovereenkomst niet overdraagbaar is en geen venale waarde heeft. Naar zijn mening dient dit echter nog niet in te sluiten dat de pachtovereenkomst geen patrimonieële waarde zou hebben, alhoewel deze waarde misschien wél moeilijk te berekenen valt. Het niet-toekennen van een vergoeding aan de niet-beneficiarissen van de toewijzing houdt trouwens een schending in van het gelijkheidsbeginsel, dat ten grondslag ligt aan de erfrechtelijke regels. Patarin is van oordeel dat het niet-erkennen van enige vermogenswaarde (en dus : ontbreken van een vergoedingsrecht) bijzonder kwetsend is voor diegenen onder de erfgenamen, welke in mededinging stonden met de beneficiaris voor de toewijzing. Zij zien zich immers de basis voor de uitoefening van het landbouwersberoep ontnemen !

Ook R.Savatier (II0) is van oordeel dat de niet-overdraagbaarheid van de rechten, voortspuitend uit de pachtovereenkomst, geen beletsel vormt voor het toekennen van een bepaalde waarde aan de pachtovereenkomst.

---

( IO9) T.a.p.

( II0) Les baux ruraux, Parijs, 1973, nr. 132, p. 82.

Deze waarde moet geïntegreerd worden in de totale exploitatiewaarde. Indien er een vergoeding wordt voorzien voor de overname van de exploitatie, moet de waarde van de pachtovereenkomst daarin verrekend worden.

Het kan interessant zijn om hier kort de vergelijking te maken met het toewijzingsstelsel van de Belgische pachtwet. In het reeds genoemde art. 4I PW 1969 wordt - in tegenstelling tot de Franse pachtwet - wél gesproken over een vergoeding, die betaald moet worden bij de overname van de exploitatie. Met name wordt gesteld, dat de vrederechter in zijn toewijzingsvonnis de hoogte van deze vergoeding kan bepalen. Verder wordt er in de laatste alinea van art. 4I ook voorzien in een (mogelijks in te stellen) schadevergoedingsaktie. De overnemer is er nl. toe gehouden om de exploitatie van het overgenomen goed voort te zetten gedurende tenminste negen jaar, te rekenen vanaf de dag waarop het vonnis, waarbij de vergoeding werd vastgesteld, in kracht van gewijsde is gegaan. Indien hij, zonder gewichtige redenen, verzuimt aan deze verplichting te voldoen, is hij aan de overige erfgenamen een (forfaitaire) vergoeding verschuldigd ten bedrage van 20 % van de hogergenoemde toewijzingsvergoeding. Er is twijfel mogelijk over de identiteit van het object van de vergoeding, zoals aangeduid in art. 4I, tweede en laatste alinea. Men kan deze alinea's zo interpreteren dat deze vergoeding betrekking heeft op het roerend kapitaal van de exploitatie, die door de beneficiaris van de toewijzing wordt overgenomen (zoals hoevebekleding, vee, enz. ...). Het is evenwel ook mogelijk dat deze vergoeding moet gezien worden als de tegenprestatie voor de toewijzing van de rechten, voortspruitend uit de pachtovereenkomst. M.i. verdient de laatstgenoemde interpretatie de voorkeur. Noch uit de tekst van het genoemde artikel, noch uit de context, kan er enige aanwijzing gevonden worden over het feit dat deze vergoeding betrekking zou hebben op de overname van het roerend kapitaal. De ontleding van de desbetreffende zin leidt naar dezelfde oplossing: het is de aanstelling als bedrijfsopvolger (of, m.a.w. de opvolging in de pachtovereenkomst) die kan geschieden op last van de uitbetaling van een vergoeding. Tenslotte, kan opgemerkt worden dat het normale spel der erfrechtelijke regels volledig in overeenstemming is met deze interpretatie. Men kan moeilijk aannemen dat de vrederechter, in zijn toewijzingsvonnis, uitspraak

zou doen over de vergoeding voor het overnemen van het roerend exploitatiekapitaal (en niet voor de toewijzing van de pachtovereenkomst) wanneer ditzelfde kapitaal reeds zou begrepen zijn in de kavel van de beneficiaris, krachtens de regels van de erfrechtelijke verdeling. De vrederechter is trouwens niet de bevoegde rechter inzake geschillen over verdeling : dit behoort tot de bijzondere bevoegdheid van de rechtbanken van eerste aanleg, luidens art. 569,4° Ger.Wetb. (III) Aan dit interpretatieprobleem wordt in de rechtsleer weinig aandacht geschonken. Het probleem wordt wél aan de orde gesteld door d'Udekem d'Acoz en Snick (II2) en door Severs (II3). Beide auteurs nemen de oplossing aan, die we hierboven tot de onze hebben gemaakt : de vergoeding waarvan sprake is in art. 41 PW. 1969, heeft betrekking op de tegenprestatie voor de toewijzing van de pachtovereenkomst.

---

(III) Volledigheidshalve dient vermeld te worden dat de vrederechter luidens art. 591,14° wél bevoegd is inzake "vorderingen ingesteld op grond van de wet van 16 mei 1900 tot wijziging van het erfstelsel voor de kleine nalatenschappen onverminderd de bevoegdheid van de rechtbank van eerste aanleg".

(II2) Het pachtrecht, nr.238

(II3) A.P.R., tw. Landpacht, nieuwe herwerkte uitgave na de PW. 1969, nog niet gepubliceerd.

#### 4. Het Nederlandse blijversrecht

220 De beschrijving van deze techniek past eigenlijk minder in deze afdeling over vormen van direct agrarisch erfrecht, omwille van het feit dat het 'blijversrecht' niet voortspuit uit een wettelijke regeling maar uit een gewoonte. Deze gewoonte is echter goed vergelijkbaar met het Duitse Anerbenrecht, waaraan hierboven enige aandacht werd gewijd. Het 'blijversrecht' werd door M.A. Cohen gedefinieerd (II4) als "het verschijnsel, dat één der kinderen een landbouwbedrijf in zijn geheel van de ouders verkrijgt onder niet te bezwarende voorwaarden, hetzij door vererving hetzij door overdracht, en waardoor dan de andere kinderen dikwijls minder vererven dan overeenkomt met hun portie, berekend volgens het Nederlandse versterf-erfrecht".

Het 'blijversrecht' is niet algemeen verspreid in Nederland (II5). De gewoonte wordt het meest toegepast in Twenthe, maar ook buiten deze landstreek vindt men sporen van dit bijzonder boerenerfrecht. Blijkens de geraadpleegde literatuur (II6), is het Nederlandse blijversrecht geen éénvormig verschijnsel.

---

(II4) Het Blijversrecht, Een notarieel-juridische studie, Deventer, (1958), 192 p. Dit akademisch proefschrift vormde de bijzonderste bron voor de studie van deze gewoonte in het Nederlandse recht.

(II5) Voor praktische gegevens over deling van grond bij boerennalatenschap voor Nederland in het algemeen, leze men de bijdrage van J. Baert, in De Pacht, 1949, p. 134-152.

(II6) Dit is in hoofdzaak de reeds genoemde studie van A.Cohen, p.20-21.



De toepassing ervan verschilt van streek tot streek. Vlg. Cohen zou het onvoldoende zijn te stellen dat het blijversrecht enkel zou bestaan in het laten geschieden van de overgang van een boerderij op één der kinderen. Z.i. geschiedt dit op grote schaal in Nederland. Maar essentieel voor het blijversrecht is, naar zijn mening, dat het wil tegemoetkomen aan de financiële problemen, welke gepaard gaan met de overname van een landbouwbedrijf. Er wordt met name naar gestreefd om de overname van het bedrijf te laten gebeuren tegen een zo laag mogelijke vergoeding. Hiertoe worden o.m. volgende elementen in aanmerking genomen : (a) het verschaffen van levensonderhoud door de overnemer aan de ouders of aan de langstlevende onder hen; (b) voordelen door de ouders verschaft aan de andere kinderen, bijv. uitkering bij huwelijk, studiekosten, enz. ; (c) het door de overnemer kosteloos gepresteerde werk op de boerderij, vóór de overname. Cohen is aldus de mening toegedaan dat, zeker voor wat Oost-Nederland betreft, de oudedagsvoorzieningen en het verminderen van de overnamelast voor de blijver een essentieel bestanddeel vormen van het blijversrecht. Vermeldenswaard is verder nog dat het blijversrecht slechts ontstaat uit een akte (testament, scheiding, enz.) en dat het niet gebonden is aan één bepaalde persoon: het kan eender welk kind betreffen, een ander familielid, of zelfs een knecht (II7).

---

(II7) Vgl. D.G. Swanenburg de Veye, Bescherming der landbouwbedrijven door huwelijkscontracten, schenkingen en testamenten, Nederlands rapport voor het VII<sup>e</sup> Eur.Coll. Agr. recht te Luxemburg, 1971 (gestencild, p. 3.)

Van de zijde van de Nederlandse wetgever werd tot hiertoe geen stap gezet tot het opnemen van het blijversrecht in één of andere wettelijke regeling. Het ware wellicht moeilijk om de toepassing van dit gewoonterecht door te drijven in de streken waar deze gewoonte niet verweven is met het rechtsbewustzijn van de landbouwersbevolking. De toepassing van het 'blijversrecht' in Oost-Nederland is met name volledig afgestemd op de economische draagkracht van het over te nemen bedrijf. De door de overnemer uit te betalen vergoeding zal nimmer groter zijn dan hetgeen het bedrijf kan dragen. Dit stilzitten van de wetgever betekent ook dat er heel wat hindernissen zijn bij de toepassing van het blijversrecht, welke zowel voortspruiten uit civiele als fiscale regels. Deze moeilijkheden zullen o.m. voortkomen uit de regeling van de legitieme portie in natura van het Nederlands Burgerlijk Wetboek. Er zij evenwel op gewezen dat in boek IV van het Nieuw B.W., dat voorshands nog niet in werking is getreden, de regeling van de reserve in natura niet meer voorkomt (II8).

---

(II8) Zie hierover J.M. Polak, Agrarisch Erfrecht, in de bundel Onroerend goed, p. 256-257; de auteur stelt dat - op het bestaan van de legitieme portie na - nimmer aannemelijk is gemaakt dat de bestaande (Nedl.) erfrechtelijke voorschriften zoals die in de praktijk worden toegepast, een gezonde ontwikkeling in de weg staan: "Slechts t.a.v. van de huidige regeling van de legitieme portie kan men dit op goede gronden verdedigen, maar die regeling is dan ook in het nieuwe W.B. vervangen".

## 5. Het Belgisch erfrecht m.b.t. de kleine nalatenschappen

221. Reeds in het inleidend hoofdstuk kwam de regeling van het erfstelsel m.b.t. de kleine nalatenschappen ter sprake (II9). De wettelijke regeling ervan is opgenomen in de W. 16 mei 1900 (I20) zoals herhaaldelijk gewijzigd, o.m. voor wat betreft de bepaling van het kadastraal inkomen van de goederen, welke in aanmerking komen voor de toepassing van de wet.

### 5.I. Korte beschrijving.

222. Het erfstelsel m.b.t. de kleine nalatenschappen omvat hoofdzakelijk drie mechanismen : (i) een recht van vruchtgebruik, (ii) het behoud van de onverdeeldheid, en (iii) een recht van overname. De regeling ervan wijkt ten gronde af van drie principes uit het algemeen erfrecht, nl. (a) het recht van elkeen om uit onverdeeldheid te treden, (b) het recht op de verdeling in natura, en (c) het recht voor ieder reservataire om zijn individuele reserve in natura te ontvangen.

---

(II9) Zie nr.59. Men raadplege ook het daar vermelde literatuuroverzicht.

(I20) Staatsbl., 21-22 mei 1900. Gewijzigd bij W. 23 juni 1924 (Staatsbl., 2 juli 1924), 23 april 1935 (Staatsbl., 25 april 1935), 20 december 1961 (Staatsbl., 9 jan. 1962) en bij K.B. 21 augustus 1962 (Staatsbl., 31 aug. 1962). Laatstgenoemd K.B. werd genomen in uitvoering van art. 8 W. 28 febr. 1962 tot wijziging van de samengeordende wetten betr. de inkomstenbelastingen en de nationale crisisbelasting, wat de inkomsten van onroerende goederen betreft (Staatsbl., 5 maart 1962).

(i) Vruchtgebruik van de overlevende echtgenoot.

In art. 767, II, § 6 BW. wordt bepaald dat de overlevende echtgenoot, tot voldoening van zijn wettelijk aandeel in de nalatenschap (zoals bepaald in art. 767, II, § I BW.) zich bij voorkeur het vruchtgebruik van het door de echtgenoten bewoonde huis kan doen toewijzen, wanneer dit huis geheel in de gemeenschap begrepen was, of geheel tot de nalatenschap van de overledene behoorde en mits de waarde daarvan niet groter is dan die van het gedeelte waarop hij een recht van vruchtgebruik heeft.

Op deze regeling wordt een uitzondering gemaakt in art. 2 W. 16 mei 1900 Kl.Nal. : de overlevende echtgenoot kan zich deze goederen in vruchtgebruik laten toewijzen, zelfs indien de waarde ervan groter is dan diegene waarop hij normalerwijze recht kan hebben, op last van uitbetaling van een jaarlijkse rente aan de andere erfgenamen.

(ii) Behoud van de onverdeeldheid van bepaalde goederen.

Luidens art. 3 W. 16 mei 1900 Kl.Nal. kan de vrede-rechter, onder zekere voorwaarden, de onverdeeldheid van de goederen, welke bezwaard werden met een vruchtgebruik ten voordele van de overlevende echtgenoot, doen behouden, voor zover en voor zolang er minderjarige kinderen-erfgenamen zijn.

Door deze bepaling wilde de wetgever voorkomen dat de genoemde goederen onmiddellijk in het openbaar dienden verkocht te worden, in omstandigheden welke ongunstig kunnen zijn voor de belangen van de minderjarige kinderen (I2I).

---

(I2I) Cfr. A. Kluyskens, o.c., nr. 78, p. 110.

(iii) Recht van overname t.v.v. bepaalde erfgenamen

Luidens art.4 W. 16 mei 1900 Kl.Nal.hebben " ieder van de erfgenamen in de rechte linie en, bij voorkomend geval de niet uit de echt gescheiden overlevende echtgenoot, zo hij medeëigenaar is, (...) het recht tot overneming naar schatting, hetzij van de woning, bij het overlijden door de de cuius, zijn echtgenoot of een van zijn afstammelingen betrokken, benevens de stoffering hetzij van het huis, de meubelen, alsmede van de gronden die de bewoner van het huis persoonlijk en voor eigen rekening in gebruik had, het landbouwmateriaal en de dieren tot de bebouwing dienende of de goederen, de grondstoffen, de beroepsvoorwerpen en andere hulpmiddelen die aan het handels-, ambachts- of nijverheidsbedrijf zijn verbonden."

Indien er verschillende belanghebbenden zijn voor de overname van het bedrijf, wordt hierover beslist volgens een wettelijke rangregeling.

Uit de hierboven geciteerde wetsbepaling valt te onthouden dat de overname kan gebeuren tegen schattingswaarde. Voor de overnemer biedt deze evaluatietechniek belangrijke (financiële) voordelen op de gewone techniek van de openbare verkoop, omdat bij deze laatste allerlei externe elementen medebepalend kunnen zijn voor de overnameprijs. Bij de bepaling van de schattingswaarde, bij de verdeling van de goederen (I22) wordt evenwel niet uitsluitend rekening gehouden met de intrinsiek (agrarische) waarde van het goed : er kan bijvoorbeeld rekening worden gehouden met de waarde van recent verkochte, naburige goederen (I23). Dit systeem van aanrekening van de

---

(I22) Cfr. J. Dezegher; Erfregeling der kleine nalatenschappen nr. 141, p. 187-188.

(I23) J. Dezegher, t.a.p. en het verslag van de centrale kamercommissie m.b.t. tot het ontwerp van wet over de erfregeling der kleine nalatenschappen, Pas., 1900, p. 286.

schattingsswaarde of veilingswaarde staat in tegenstelling tot buitenlandse overname- en schattingssystemen, waarbij enkel en alleen de uitbatingsswaarde van het goed wordt aangerekend (I24).

Het waardebepalingssysteem oefent invloed uit op de hoogte van de overnameprijs, welke een belangrijke weerslag kan hebben op de financiële armslag van de overgenomen landbouwexploitatie. Veelal zal de uitbating voor lange jaren bezwaard worden met een grote schuldenlast, hetgeen mogelijks een negatieve uitwerking heeft op de moderniseringscapaciteit van het betrokken bedrijf.

- 223 De wetgeving betr. de vererving van kleine nalatenschappen wordt weinig toegepast in de praktijk. Zulks blijkt o.m. uit de reeds meermaals vernoemde enquête van J. Renauld (I25) : minder dan 10% van de inzendende notarissen pasten de overnametechniek frekwent toe. Vele notarissen waren evenwel de mening toegedaan dat de wet ook - of vooral - onrechtstreeks bevredigende resultaten had afgeworpen : het wettelijk systeem zou

---

(I24) Over buitenlandse regelingen voor overname tegen vergoeding van de uitbatingsswaarde, zie L. Lindemans, De wettelijke bescherming van het landbouwbedrijf, R.W. 1956-1957, k. 698-699. Verder kan verwezen worden naar het hoger beschreven systeem van het Zwitsers Burgerlijk Wetboek, evenals naar het rapport van de raadgevende vergadering van de Raad van Europa (M.Geelkerken), over het erfrecht in de landbouw, doc. 2499, 7 januari 1969. Hierin wordt o.m. ingegaan op het (toén nog in het ontwerpstadium verkerende) Luxemburgse systeem, waarbij elementen ontleend werden uit twee verschillende rechtssystemen : het Franse (voor de overnametechnieken) en het Zwitserse (voor de schattingsmethode).

(I25) Le statut civil du conjoint survivant, p.196.

een belangrijke invloed uitoefenen op de manier van overname na het openvallen van de nalatenschap, zo bijvoorbeeld door amiabele regelingen tussen verschillende erfgenamen onderling (I26).

5.2. Appreciatie van deze bijzondere  
verervingstechniek.

224 De wetgeving m.b.t. het erfstelsel van de kleine nalatenschappen kan slechts met de nodige reserves beschouwd worden als eentechniek van direct agrarisch erfrecht. Daartoe zijn hoofdzakelijk twee redenen voorhanden : de eerste betreft de bedoeling van de wetgever, de tweede houdt verband met de toepassings-sfeer van de wet.

225 De hoofdbedoeling van de ontwerpers van deze wet was niet per se landbouwkundig geïnspireerd (I27 ).

---

(I26) O.c., p.196-197.

(I27) Cfr. de voorbereidende werken, Pas., 1900, 1. 276 e.v. Het verslag van de centrale kamersectie ( J. Vander Linden) begint als volgt: " La propriété étant à la base de nos institutions sociales, il est bonne et saine démocratie d'en répandre les bienfaits jusque sur les plus humbles; et comme la propriété foncière est la plus solide et la moins sujette à fluctuations, il est nécessaire d'en assurer la diffusion d'abord, la conservation ensuite dans les couches profondes de la société "(O.c.,p. 278); zie ook het verslag van de Commissie voor Justitie van de Senaat (E. Dupont), Pas., 1900, p.293. Over de achtergrond en de doelstelling van de wetgever, raadplege men ook het eerder genoemde werk van J. Renauld, meer in het bijzonder de bijdrage over "L'attribution préférentielle" (met medewerking van J. Dandoy), p. 426 e.v.

De wetgever wou in eerste instantie vermijden dat de kleine eigendommen, welke door de bevolkings-categorieën met kleinere inkomens waren verkregen, na langdurig sparen, terug teniet zouden gaan door de werking van de erfrechtelijke regels. Deze laatste konden inderdaad onnoemelijke schade aanrichten aan de kleine patrimonien, waarvoor het immers niet eenvoudig is om op een redelijke wijze een kavelssamenstelling te construeren, conform aan de principes van het burgerlijk wetboek. Onrechtstreeks zou deze wetgeving ook gevolgen ressorteren t.a.v. de vererving van landbouwexploitaties. Deze invloed kon toendertijd zelfs relatief belangrijk zijn voor die sector omdat de bedrijfsomvang zeer gering was en de waarde van het exploitatiekapitaal slechts een klein onderdeel vormde van de totale bedrijfswaarde ( grond, gebouwen en exploitatiemateriaal). De eerder kleine kost i.v.m. het exploitatiekapitaal liet de exploitant nog toe om min of meer belangrijke onroerendgoed-investeringen te verrichten (I28).

---

(I28) Gegevens m.b.t. aantal en de grootte van eigendomsexploitaties op het einde van vorige eeuw :  
(Pas., 1900, 279)

---

expl.in eigendom gem.grootte	1886	1890	1895
- 50 are	145.883	141.510	127.928
51 are - 2 ha	84.046	76.634	46.439

---



Dit alles belet evenwel niet dat de perspectieven i.v.m. de overnamemogelijkheden inzake landbouwbedrijven een rol hebben gespeeld bij de uitwerking en de verdere uitbouw van deze wetgeving : buitenlandse voorbeelden van regelingen van direct agrarisch erfrecht werden meermaals geciteerd in de voorbereidende werken. (I29) In de agrarische sector was een ver doorgedreven toepassing van deze bijzondere verervingstechniek evenwel onmogelijk omwille van de beperkingen in het toepassingsgebied.

- 226        Zoals gezegd ligt een tweede reden om het erfstelsel m.b.t. de kleine nalatenschappen slechts met de nodige reserves te rangschikken bij het direct agrarisch erfrecht, vervat in de beperking van het toepassingsgebied van de W. Kl.Nal. Eén der belangrijkste beperkingen vloeit hierbij voort uit de afgrenzing van het kadastraal inkomen van de onroerende goederen welke onderworpen kunnen zijn aan de bijzondere verervingsregeling. Momenteel is die kadastrale inkomensgrens vastgesteld op 24.000 F. (I30)

---

(I29) In het verslag van de centrale kamersectie, eerder geciteerd, werden een aantal rechtsvergelijkende gegevens opgenomen, o.m. betreffende het Duitse Anerbenrecht. Bij de voorbereiding van de wijzigende W. 20 december 1961 was het amendement Derbaix (verschuiving K.I.-grens van 4.200 F. naar 6.000 F.) vooral gesteund op een vergelijking met de voorzieningen in het Franse recht, cfr. Parl.Hand.Senaat, 16 juni 1960, Pas., 1961, 898-900.

(I30) Bij K.B. 21 augustus 1962. Oorspronkelijk (W. 16 mei 1900) lag deze grens op 300 F.; dit werd nadien verhoogd tot 600 F. (W. 24 juni 1924), 4.200 F. (W. 23 april 1935), 6.000 F. (W. 20 december 1961) en tenslotte tot 24.000 F.

Men mag evenwel niet uit het oog verliezen dat deze beperking uiteraard alleen slaat op de onroerende goederen, en niet op het roerend patrimonium. Deze bemerking heeft vooral belang t.a.v. de gemoderniseerde landbouwbedrijven, waarin het exploitatiekapitaal een zeer belangrijke waarde ( en dus : een belangrijk deel van het overnamebedrag ) kan vertegenwoordigen. (I31)

Er weze wél aan herinnerd dat de roerende goederen slechts kunnen overgenomen worden samen met de onroerende goederen van de nalatenschap. (I32) Daardoor wilde de wetgever de economische eenheid van de bedrijven bewaard en beschermd zien. (I33)

227           Het is zeer de vraag of een verdere verschuiving, resp. de afschaffing van deze K.I.-grens wel gewenst voorkomt. Beide operaties laten immers de noodzaak van de overname (in eigendom) van de onroerende goederen onaangeroerd. Wellicht moet er rekening worden gehouden

---

(I31) Zie hierover Paul Hand.Senaat, 15 juni 1960, Pas., 1961, p.896

(I32) Naar aanleiding van de enquête agrarisch recht 1974, opperden sommige notarissen de mening dat deze voorwaarde een struikelblok vormt voor een efficiënte toepassing van de wet. Een afschaffing van deze voorwaarde zou evenwel vergaande implicaties hebben : meteen zou ook de K.I.-grens wegval-  
len en zou de overname betrekking op een bedrijf als zodanig, zonder dat een eigendomsoverdracht van onroerend(e) goed(eren) nodig zou zijn.

(I33) Zie supra, nr.59.

met het feit dat men op heden in agrarische kringen de mening is toegedaan dat een grote investering in de eigendomsverwerving van agrarisch onroerend goed minder wenselijk is, omwille van de nood aan belangrijke financiële middelen voor investeringen in roerend bedrijfskapitaal. (I34) Een partiële wijziging van het erfstelsel der kleine nalatenschappen, in de richting van een vérgaande versoepeling of afschaffing van de K.I.-grens, is dus niet wenselijk. Om een aangepaste verervingstechniek te creëren voor de agrarische sector, dient het accent méér gelegd te worden op de overgang van het bedrijf, zonder dat de overnemer er op één of andere wijze toe gedwongen wordt om de eigendom van alle of sommige onroerende bedrijfsgedeelten over te nemen. Er mag gesteld worden dat in sommige takken van het agrarisch recht reeds aan één en ander wordt tegemoetgekomen; dit is meer bepaald het geval in de pachtwetgeving, waarin aan de bedrijfsovernemer de gelegenheid wordt gegeven om het pachtcontract over te nemen van zijn voorganger, onder bijzonder gunstige voorwaarden. De technieken welke daartoe werden uitgewerkt, worden verder in dit hoofdstuk beschreven. Men moet er zich echter van bewust zijn dat deze wetgeving geen algemeen bruikbare oplossing biedt voor de vererving van bedrijven : zij kan immers enkel van nut zijn voor de overgang van pachtbedrijven, of voor de overdracht van pachtcontracten m.b.t. bepaalde bedrijfsgedeelten. Het wettelijk systeem van de pachtwet, waarbij mogelijkheden worden geschapen i.v.m. de overgang van het pachtcontract,

---

(I34) Zie nr. 72.

houdt daarenboven geen aparte regeling in m.b.t. de overgang van het bedrijfsmateriaal of van het vee, behorend bij het betrokken landbouwbedrijf.

Er kan op gewezen worden dat er in het Franse recht, in tegenstelling tot het Belgische recht, een mogelijkheid bestaat voor de overnemer van een pachtcontract ( krachtens toewijzing in toepassing van art. 831 Code Rural) om zich tegelijkertijd het roerend bedrijfskapitaal te laten toewijzen ( in toepassing van art. 832, al.8 Code Civil ) . Dit wijst er tevens op dat in het Franse recht reeds een mogelijkheid werd voorzien om het roerend bedrijfspapitaal over te nemen, zonder dat de eigendom van de gronden of van de gebouwen wordt overgedragen aan dezelfde persoon. Zoals men weet bestaat deze mogelijkheid niet in het Belgisch erfstelsel terzake van kleine nalatenschappen, waar als vereiste wordt gesteld dat, bij overname van landbouw-exploitaties, het roerend en het onroerend kapitaal in één hand zou verenigd worden.

### Par.3. Indirect agrarisch erfrecht.

228        Het is de bedoeling dat in deze afdeling enige beschouwingen zouden gewijd worden - vooral t.a.v. het Belgisch recht - aan de technieken welke de rechtsbeoefenaar ter beschikking staan om de toepassing van de normale erfrechtelijke regels aan te passen aan de specifieke noden, welke zich voordoen bij de vererving van landbouwbedrijven. Deze technieken werden hier gebundeld onder de hoofdding 'Indirect agrarisch erfrecht' omdat zij niet speciaal werden opgezet om de problemen van de vererving van bedrijven in het algemeen, of van landbouwbedrijven in het bijzonder, te regelen.

Aan het onderzoek, dat hieraan voorafging, lag de bedenking ten grondslag, dat het niet voldoende is dat men de blote regels van het burgerlijk wetboek naleest, om zich een idee te vormen over de impact van deze regels op de vererving, en bijgevolg : op de structuur van de landbouwbedrijven. Indien men de grote lijnen van het Belgisch erfrecht aan een vluchtig onderzoek onderwerpt, dient men tot de conclusie te komen dat dit erfrecht tal van bepalingen inhoudt, welke een nadelige werking (kunnen) hebben op het behoud van de eenheid van de landbouwbedrijven. Het onderzoek moet echter dieper gaan : met name dient nagegaan te worden hoe de verervingen in de praktijk gebeuren, en op welke manier allerlei technieken kunnen aangewend worden waardoor men erin kan slagen om burgerlijk (erf)recht te verzoenen met de eisen van een gezond landbouw-structuurbeleid. Tussen de loutere theorie van het wetboek en de praktijk ervan - in rechtspraak en notariële overeenkomsten - ligt wel enig beduidend verschil. J.M. Polak wees reeds op een overtuigende wijze op dit onderscheid, voor wat betreft de verhouding tussen het Nederlandse erfrecht en de landbouwkundige noden, in een bijdrage voor het Weekblad voor Privaatrecht, Notarisambt en Registratie, 1958 (I35) . De voldoende waardering van het onderscheid tussen theorie en praktijk, mag ook niet leiden tot overdreven optimisme.

Er kan immers niet ontkend worden dat in de opbouw van het (Napoleontisch) erfrecht van ons burgerlijk wetboek zeer weinig rekening werd gehouden met specifiek agrarische noden, of, meer in het algemeen, met de bijzondere problemen i.v.m. de vererving van bedrijven.

- 229        Het erfrecht van de Code Civil, evenals het Nederlands Burgerlijk Wetboek (I36), werd gegrondvest op de beginselen van gelijkheid en vrijheid. In tal van erfrechtelijke bepalingen werd aan deze beide principes gestalte gegeven (I37).

De vrijheid en de ongebondenheid vormen het uitgangspunt van het hoofdstuk over verdeling en inbreng van het B.W.

- 
- (I36) Vgl. de hogergenoemde bijdrage van J.M. Polak, Landbouw en erfrecht, in o.c., t.a.p.; zie voor dezelfde auteur : Agrarisch erfrecht, in de bundel Onroerend goed, p. 251-258.
- (I37) Dit geldt ook nu nog. Zoals R. Dillemans opmerkt (in zijn bijdrage Het huwelijksvermogensrecht, het erfrecht en het schenkingsrecht in verband met de eigendom van een familiebedrijf, in Juridische aspecten van het familiebedrijf, voornoemd, p. 104) mag men "niet uit het oog verliezen dat de regeling van de genoemde materie sinds de opstelling van het Napoleontisch Wetboek bijna nooit in enigerlei mate gewijzigd werd. Wel zijn enkele beperkte wetten te vermelden van 1851 (hypotheekwet), 1896 (erfrecht overlevende echtgenoot), 1900 (erfregeling kleine nalatenschappen), 1958 (bekwaamheid gehuwde vrouw). Maar het geheel en zijn conceptie werden nooit herzien."

Luidens art. 815 B.W. kan met name niemand verplicht worden om in overdeeldheid te blijven. (I38) Niettegenstaande elke daarmee strijdige verbodsbepaling of overeenkomst kan de verdeling van de nalatenschap te alle tijde worden gevorderd. Indien de onverdeeldheid evenwel gewenst wordt door alle erfgenamen, zonder onderscheid, kan zij behouden blijven. Daartoe wordt dan een overeenkomst van onverdeeldheid aangegaan, die echter slechts kan gelden voor een beperkte termijn van vijf jaar, met verlengingsmogelijkheid. Hetzelfde vrijheidsbeginsel werkt ook door bij de eigenlijke verdeling : de kavels worden door één der erfgenamen gemaakt, voor zover deze laatsten akkoord kunnen gaan over de aanduiding van deze persoon en mits dezes toestemming. (I39)

---

(I38) Deze regel lijdt een uitzondering sinds de W. 16 mei 1900 m.b.t. de kleine nalatenschappen van kracht is geworden. Krachtens art. 3 van de genoemde wet kan de vrederechter, onder bepaalde voorwaarden, de onverdeeldheid tussen de erfgenamen laten voortbestaan t.a.v. de goederen waarop het vruchtgebruik van de langstlevende echtgenoot weegt. Deze bevoegdheid bestaat slechts indien één of meer erfgenamen minderjarig zijn; zij kan maximaal duren tot aan de meerderjarigheid van de jongste dezer erfgenamen.

(I39) Art. 834 B.W. Zoniet worden de kavels gemaakt door een deskundige, die door de rechter-commissaris wordt benoemd

Indien het hele verdelingsstelsel berust op de vrijheidsgedachte, dan kan deze vrijheid toch niet zóver gaan, dat daardoor de gelijkberechtiging zou geschaad worden. Het gelijkheidsprincipe vormt zelfs de hoofdtoon van de regeling. Artikel 826 bepaalt dat ieder der medeërftgenamen zijn deel in de roerende en onroerende goederen van de nalatenschap in natura kan vragen; de inbreng in natura vormt trouwens de regel, slechts bij uitzondering gebeurt zij in mindere ontvangst (art. 858 B.W. e.v.). Verder worden de grootste kansen op gewilde benadeling bij de verdeling vermeden door het feit dat het lot beslist over de toewijzing van de voorheen samengestelde kavels (art. 834, tweede lid). Het leidinggevend principe der gelijkheid gaat zelfs zó ver dat het aanleiding geeft tot paradoxale regels binnen éénzelfde wetsartikel. (I40) Luidens de tweede volzin van art. 832 B.W. dient men namelijk bij de samenstelling van de kavels, indien zulks mogelijk is, een gelijke hoeveelheid roerende goederen, onroerende goederen en rechten op schuld-vorderingen van gelijke aard en hoeveelheid op te nemen. Het eerste gedeelte van hetzelfde art. 832 B.W. wijst evenwel in een andere richting : bij de vorming en de samenstelling van de kavels moet de verbrokkeling van de erven en de splitsing van de bedrijven zovóel mogelijk vermeden worden. Over deze schijnbare (I41) tegenstelling en de verantwoording ervan, zal men vergeefs zijn licht opsteken bij de voorbereidende werken van de Code Civil. Bij Locré wordt slechts

---

(I40) Vgl. L.Lindemans, De wettelijke bescherming van het landbouwbedrijf, R.W., 1956-1957, k.698.

(I41) Deze tegenstelling is slechts schijnbaar omdat de eerste alinea van art. 832 slechts een indicatieve waarde heeft (cfr.L. Lindemans, o.c., k.698). Zie ook H. De Page, Traité, IX (1946),nr. 1037, p. 761-762. Deze auteur wijst er op dat in dit opzicht iedere controlebevoegdheid ontbreekt voor het Hof van Cassatie.



vermeld dat de artikelen 83I-839 zonder commentaar werden aanvaard. (I42) De verklaring van dit fenomeen is noch ans niet ver te zoeken. Zoals R. Dillemans (I43) stelde in zijn hoger genoemde bijdrage, werd het Napoleontisch verdelingsrecht ontworpen voor omvangrijke nalatenschappen "met homogene samenstelling, waarin verschillende vergelijkbare erven voorkomen die een strikt gelijke verdeling mogelijk maken (...)". Voor die nalatenschappen is het mogelijk om twee heren te dienen : de landbouwkundige eisen én de gelijkheidsregel kunnen terzelfdertijd worden gerespecteerd daar men kan vermijden dat de erven gesplitst worden en men desalniettemin aan iedereen een zelfde soort goederen kan bezorgen. Maar ... in hoeveel nalatenschappen van deze tijd kan men nog verschillende landbouwbedrijven naast elkaar terugvinden ?

230        Eén en ander kan tot de conclusie leiden dat de toepassing van de genoemde regels van het erfrecht minder heilzame effecten moet hebben op de structuur van de landbouwbedrijven. De opgesomde regels geven evenwel geen volledig beeld van hetgeen kan gebeuren bij het openvallen van de nalatenschap. Een aantal correcties dienen aan dit al té negatief exposé te worden aangebracht.

---

(I42) Cfr. Locré, t.V, dl.I, order art. 839.

(I43) O.c., p. 104.

Een eerste correctie dient reeds gemaakt i.v.m. het voorhanden zijn van de speciale erfrechtelijke regeling ten behoeve van de kleine nalatenschappen, voortspruitend uit de W. 16 mei 1900 (cfr. supra). Andere correcties betreffen de toepassing van het geheel der erfrechtelijke regels in de praktijk. Vooraleer deze laatstgenoemde nuances aan te brengen wil ik er eerst op wijzen dat de problematiek van de vererving van landbouwbedrijven niet helemaal opgelost is door de toepassing van technieken, die ertoe strekken dat die bedrijven onverdeeld kunnen overgenomen worden door de (erfgenaam-)bedrijfsopvolger. Er rest namelijk ook dan nog een financieel probleem voor de overnemer, die zich voor eenzelfde situatie geplaatst ziet als de persoon die, zonder toepassing van speciale erfrechtelijke technieken, door een amiabele schikking onder de erfgenamen het bedrijf heeft kunnen overnemen na het openvallen van de nalatenschap. Dit financieel probleem roept hoofdzakelijk vragen op van voldoende krediet - en zekerheidsmogelijkheden. Het wordt hier niet in het bijzonder behandeld. Er dient niettemin op gewezen dat de creatie van een groundbank, zoals hierna in hoofdstuk V wordt uiteengezet, een oplossing kan bieden voor deze problemen.

### I. De ascendentenverdeling

231 De techniek der ascendentenverdeling kan de aange-  
wezen methode zijn om de eenheid van een landbouwbedrijf  
te bewaren, ondanks de incidenten van de vererving.  
De ascendent-verdeler kan, door toepassing van dit door  
het burgerlijk wetboek voorziene procédé, verlost  
geraken van zijn zorgen van erfrechtelijke aard. Dit kan,

niet alleen omdat hij moeilijkheden tussen zijn erfgenamen ter gelegenheid van de verdeling kan vermijden, maar misschien vooral omdat hij een grote mate van vrijheid geniet voor wat betreft de samenstelling van de verschillende kavels. Dankzij dit laatste element kan hij wellicht een constructieve bijdrage leveren tot het behoud van de eenheid van het door hem opgebouwde landbouwbedrijf. Het verloop en de karakteristieken van dit interessant procédé worden hieronder kort geschetst. De regeling ervan is terug te vinden in de artikelen I075-I080 van het burgerlijk wetboek.

- 232        Een definitie van deze techniek vinden we terug bij R. Dillemans.(I44) Hij omschrijft de ouderlijke verdeling, of ascendentenverdeling, als een anticipatieve verdeling, die door de ouder vóór zijn overlijden doorgevoerd wordt onder al zijn kinderen. De ascendentenverdeling kan volgens twee procédés verlopen : de schenking-verdeling en de testamentaire ouderlijke verdeling. Er zij onmiddellijk opgemerkt dat deze beide procédé's niet onder gelijklopende voorwaarden kunnen toegepast worden : er bestaat dus geen échte keuzemogelijkheid tussen beide voor de ascendentverdelers. De keuze van één der procédé's zal bijvoorbeeld in grote mate afhankelijk zijn van de aard en de herkomst der goederen, welke in de verdeling begrepen worden.(I45)

---

(I44) Beginnelsen van Belgisch Privaatrecht, VII, Testamenten, Antwerpen-Utrecht, 1971, p. 282.

(I45) Ik denk o.m. aan de verdeling waarbij goederen van de huwelijksgoederengemeenschap worden betrokken, cfr.infra.

Statistische gegevens over de aanwending van de  
ascendentenverdeling en, meer in het algemeen, van  
familiale regelingen kan men terugvinden bij J. Renaud  
(I46).

(I46) Le statut civil du conjoint survivant dans la  
pratique et en droit comparé, Bibl. Fac. Droit  
U.C.L., VII, Brussel, 1970, 578p.  
I.v.m. de frequentie van familiale regelingen,  
voor het geval ouders het geheel of een deel  
van hun goederen willen overdragen aan hun  
kinderen, is op p. 184 van genoemd werk volgende  
vergelijkende tabel afgedrukt :

	<u>Souvent</u>	<u>Parfois</u>	<u>Rarement</u>	<u>Jamais</u>	<u>Non répondu</u>
"Aliénation avec réserve d'usufruit ou rente viagère..	25,7	32,1	22,0	13,7	6,5
Donation indivise aux enfants et ensuite partage ou licitation entre-eux .....	53,9	21,8	12,3	8,5	3,4
Partage d'ascendant.	21,8	26,9	29,1	18,6	3,6
Vente à prix payable soit à terme soit au décès.	6,9	31,5	39,8	17,4	4,4
Vente à prix payé avant ce jour .....	2,8	12,3	28,9	51,5	4,4
Vente à prix payé comptant suivie de dons manuels à chaque enfant d'une partie du prix.....	5,5	25,3	28,9	36,8	3,6
Autres procédés.....	3,4	4,0	3,8	80,6	8,1 "

Verder werd in hetzelfde werk volgende tabel  
afgedrukt, welke een beeld geeft van de geogra-  
fische spreiding én van de frequentie van de  
toepassing van de ascendentenverdeling (p. 187):

./.

Uit de studie , welke onder diens leiding werd verricht, blijkt o.m. dat de ouderlijke verdeling niet de méést gebruikte vorm van familiale regeling is. In de praktijk gaat de voorkeur uit naar een andere techniek : de schenking van de onverdeelde goederen aan de kinderen, gevolgd door een verdeling of een veiling onder dezen ( het zgn. procédé der "dubbele akte" ). Verder blijkt uit diezelfde studie dat de techniek van art. 918 B.W. (vervreemding van goederen onder last van vruchtgebruik of lijfrente - cfr. infra) nóg meer toepassing vindt dan de ouderlijke verdeling. Dit moge ons verwonderen, omdat voor de laatstgenoemde techniek toch een bijzondere regeling werd opgenomen in het burgerlijk wetboek. Aan de ascendentenverdeling zitten er evenwel, zoals verder zal gesteld

(I46) ./.	<u>Souvent</u>	<u>Parfois</u>	<u>Rarement</u>	<u>Jamais</u>	<u>Non répondu</u>
"Arrondissements:					
Bruxelles.....	22,0	22,0	29,3	17,1	9,8
Louvain.....	23,6	35,3	29,5	11,8	0
Nivelles.....	6,7	6,7	53,4	26,7	6,7
Provinces:					
Liège.....	19,7	23,6	33,4	19,7	4,0
Namur.....	3,2	15,7	34,4	46,9	0
Luxembourg....	28,0	24,0	36,0	12,0	0
Hainaut.....	20,4	27,8	33,4	11,2	7,5
Anvers.....	21,1	29,0	25,0	22,4	2,7
Limbourg.....	40,7	34,4	18,8	3,2	3,2
Flandre occid.	28,0	28,0	29,5	14,8	0
Flandre orien- tale.....	18,6	31,5	21,5	24,3	4,3
<hr/>					
ROYAUME .....	21,8	26,9	29,1	18,6	3,6 "

worden, bijzondere moeilijkheden vast, waardoor de practici andere technieken gaan gebruiken. Er dient niettemin erkend te worden dat de ouderlijke verdeling nog frequent wordt toegepast, vooral dan in bepaalde streken van het land.

Het is uiteraard niet de bedoeling dat hier een exhaustieve studie over de ascendentenverdeling zou volgen. Voor een uitgebreide bibliografische noot verwijs ik naar het eerder geciteerde handboek van R. Dillemans. (I47) Hierna wordt enkel aandacht besteed aan drie problemen of probleemgroepen : (1) aard en herkomst van de goederen, welke betrokken worden bij de ouderlijke verdeling; (2) vrijheid van de ascendentverdelers m.b.t. de kwalitatieve samenstelling van de loten; (3) specifieke moeilijkheden verbonden aan de ouderlijke verdeling, met voorstellen van oplossing uit de praktijk en uit de rechtsleer.

---

(I47) O.c., p. 279-280. Zie ook de daaropvolgende uiteenzetting, die vooral betrekking heeft op de testamentaire ouderlijke verdeling (p. 280-313). Verder wil ik nog speciaal vermelden : H. De Page, Traité, VIII-2, Les testaments, tweede uitg., Brussel, 1973, p. 1800-1863; A. Kluyskens, Beginnels van Burgerlijk Recht, II, Schenkingen en Testamenten, vierde uitg., Antwerpen-Brussel-Gent-Leuven, 1955, p. 454-474; A. Pellegrin, De la nature juridique du partage d'ascendant, Parijs, 1961, 345 p; P. Thuysbaert, Partage d'ascendant, Brussel, 1957, 47p.

I.I. Aard en herkomst van de goederen

233        Het grootste aantal der in België afgesloten huwelijken, wordt aangegaan onder het stelsel van de gemeenschap van goederen. (I48) Voor deze materie stelt die situatie een bijzonder probleem : kan de ascendent-verdeler, die gehuwd is onder het regime van de gemeenschap van goederen, ook goederen van die gemeenschap betrekken bij de ouderlijke verdeling ? Er weze onmiddellijk gesteld dat de gemeenschapsgoederen wel degelijk bij de verdeling kunnen betrokken worden, voor zover rekening wordt gehouden met enkele speciale voorwaarden, welke hierna worden vermeld.

Voor een ascendentenverdeling waarin goederen der gemeenschap worden betrokken kan enkel de schenking-verdeling en niet de testamentaire ouderlijke verdeling worden toegepast. (I49) Zo'n verdeling dient immers conjunctief te geschieden, of, m.a.w. : beide echtgenoten moeten bij de verdelingshandeling worden betrokken. Deze vereiste sluit de testamentaire ouderlijke verdelingen uit omdat conjunctieve testamenten, luidens art. 968 B.W., niet toegelaten zijn. (I50) De conjunctieve verdeling-schenking is daarentegen in algemene regel toegelaten.

---

(I48) Voor cijfermateriaal verwijs ik naar de eerder genoemde studie van J. Renauld, p. 232 e.v.

(I49) Zie Ch. De Wulf, Het voorbehouden erfdeel en de bepaalde overlating van het hoofdbestanddeel van het familievermogen, in, Het Notariaat, bron van recht en rechtszekerheid, Brussel, 1973, p. 296.

(I50) De verdeling-schenking wordt in de praktijk véél meer toegepast dan de testamentaire ouderlijke verdeling.

Men dient er zich niettemin voor te hoeden dat er in deze verdelingsakte geen clause worde opgenomen waarin de echtgenoten mekaar wederkerig een recht van vruchtgebruik toekennen op bepaalde goederen of waarbij zij (wederkerig) een lijfrente voorzien voor de langstlevende onder hen. Luidens art. 1097 B.W. mogen de echtgenoten tijdens het huwelijk noch bij de akte onder de levenden, noch bij testament, enige onderlinge schenking doen bij één en dezelfde akte. De sanctie voor de aanwezigheid van een met het art. 1097 B.W. strijdige clause is echter beperkt. Zij brengt niet de nietigheid van de volledige verdelingsakte met zich mee : partiële nietigheid volstaat. (151)

Alhoewel dus in algemene regel kan gesteld worden dat de conjunctieve verdeling-schenking toegelaten is, zijn de rechtsgeleerde auteurs het toch niet eens over het nut en de wenselijkheid van deze techniek. Zo stelt H. De Page dat het misschien wel de enige mogelijkheid is om de goederen van de huwelijksgemeenschap bij de verdeling te betrekken, maar hij stelt tevens dat de operatie niet moet aangeraden worden omwille van de vele moeilijkheden welke zich bij de toepassing ervan kunnen voordoen. Als oorzaken voor deze moeilijkheden noemt hij o.m. : de gebrekkige regeling in het burgerlijk wetboek en het gemengd karakter van de verdelingshandeling (het verdelingsstelsel der erfenissen wordt gekoppeld aan dat der schenkingen onder de levenden en der testamenten. (152)

---

(151) Vgl. H. De Page, o.c., nrs. 1679 en 1690.

(152) H. De Page is over het algemeen gekant tegen de toepassing van de schenking-verdeling (o.c., nr 1679) en prefereert de testamentaire ouderlijke verdeling. Naast de hierboven genoemde moeilijkheden i.v.m. de verdeling-schenking, kan nog gedacht worden aan de handicaps welke voortspuiten uit de regels houdende vormvoorschriften inzake schenkingen (art. 931 B.W.) en uit de regel der principiële onherroepelijkheid (art. 953 B.W.).



I.2. Vrijheid qua kavelsamenstelling.

234 In tweede instantie dient te worden gewezen op een bijzonder voordeel dat verbonden is aan de ouderlijke verdeling; het betreft met name de vrijheid van de ascendent in de kwalitatieve (niet de kwantitatieve) samenstelling van de loten. De ascendent is niet gebonden aan de artikelen 826 en 832 van het B.W., waarbij normalerwijze de gelijkheid van de erfgenamen wordt gewaarborgd, zelfs voor wat de natuur van de te verdelen goederen aangaat. Met dit bijzonder voordeel staat of valt trouwens het nut van de hele ascendentenverdeling. De genoemde vrijheid is evenwel niet volledig onbeperkt. In het verleden zijn er met name vragen gerezen omtrent de afbakening van deze vrijheid. Zo stelde zich o.m. reeds de vraag of de ascendent de verdeling onder zijn kinderen zo kan organiseren dat één van hen alle (of bepaalde) goederen krijgt toebedeeld, en dat de andere(n) genoeg moet(en) nemen met een opleg in geld. R. Dillemans, die er op wijst dat deze praktijk volkomen legaal is in Frankrijk en Nederland, is van oordeel dat een verdeling, met dergelijke kenmerken, het karakter van een (ascendenten) verdeling verliest, en bijgevolg moet gekwalificeerd worden als een schenking of een legaat. (I55). Andere auteurs, zoals H. De Page (I56), M. Grégoire en

---

(I55) O.c., nr. I48

(I56) O.c., nr. I696; De Page spreekt van een 'liberté absolue' in hoofde van de ascendent-verdeler 'quant à la composition des lots'.

J. Renauld (I57) zijn geneigd om de genoemde vrijheid zo breed mogelijk op te vatten : de opleg in geld zou dus kwantitatief zo groot mogen zijn dat het gelijkheidsbeginsel, dat normaal van toepassing is bij de samenstelling van de kavels, terzijde wordt geschoven. Ook A. Kluyskens (I58) denkt in deze richting. De kwalitatief onevenredige samenstelling van de kavels zou geen gevaar vormen voor de ascendentenverdeling, daar, zijns inziens, enkel de bepalingen van art. 1079 kunnen ingeroepen worden ter aanvechting van de verdeling : " De kinderen, die een kavel in een geldsom bestaande ontvangen hebben, zouden de verdeling niet kunnen betwisten omdat hun voorbehouden gedeelte hun niet in natura verstrekt werd. Men kan inderdaad niet toelaten dat partijen zouden terugkomen op hetgeen zij aanvaard hebben ".

- 
- (I57) Ordre et nature des opérations de liquidation et partage de la communauté, noot onder Cass., 14 december 1967, R.C.J.B., 1969, nr. 9, p. 464-465. Zij voegen nog een argument toe aan de klassieke argumentatie, zoals die kan teruggevonden worden bij De Page. Zij putten dit argument uit de verdelingsregels inzake minderjarigen. Art. 1206, al. 2. Ger.Wetb. staat toe dat in dergelijke gevallen sommige kavels enkel uit een opleg in geld zouden mogen bestaan. Vgl. ook Ch. Van Reepinghen, Verslag over de gerechtelijke hervorming, I, Brussel, 1964, p. 460 (evenals gepubliceerd in Pas., 1967 (suppl.), p. 481-482). Zie ook Vred.Brasschaat, 24 maart 1972, R.W., 1972-1973, k. 1687, en de bijdrage van J. De Vroe in T.v.N., 1972, p. 177 e.v.
- (I58) O.c., nr. 87, p. 146, met verwijzingen. Zie ook Ch. De Wulf, in zijn eerder genoemde bijdrage in de bundel Het Notariaat, bron van recht en rechtszekerheid, p. 279.

### I.3. Bijzondere moeilijkheden

235 Op de derde plaats komen nu enige bijzondere moeilijkheden aan bod, welke verbonden zijn aan de ouderlijke verdeling, door de toepassing van art IO79 B.W. Krachtens dit artikel kunnen de ouderlijke verdelingen aangevochten worden om tweeërlei redenen : primo, de benadeling voor meer dan een vierde, en, secundo, één der deelgenoten geniet een groter voordeel dan hetgeen door de wet is toegelaten.

#### i Benadeling voor meer dan een vierde

In art. IO79, eerste zin wordt de benadeling voor meer dan een vierde als eerste grond tot aanvechting van de ouderlijke verdeling genoemd. Wat houdt deze speciale vorm van benadeling in ? Er weze vooreerst gesteld dat er geen benadeling is in de zin van art. IO79, eerste zin, wanneer het verschil tussen de kavels onderling groter is dan één vierde. Er is daarentegen wél benadeling, wanneer het verschil tussen de kavelwaarde en het normale aandeel in de verdeling groter is dan één vierde. Dit moge duidelijk worden aan de hand van het volgende, aan R. Dillemans ontleende voorbeeld. (I59)

---

(I59) O.c., nr. I50, p. 299.

Vier verschillende kavels, met een respectieve waarde van :

75            80            100            145

De normale waarde van één kavel is :

$$145 + 100 + 80 + 75 = 400$$

$$\frac{400}{4} = 100$$

Indien nu deze normale waarde vergeleken wordt met de verschillende gegeven kavelwaarden, blijkt dat enkel t.a.v. de vierde kavel (d.i. :145) sprake kan zijn van benadeling voor meer dan één vierde.

Hoe ontstaat nu de mogelijkheid dat er benadeling ontstaat (buiten de wil van de verdeler) ? Deze kans wordt ten zeerste bepaald door het schattingsmoment. Naar thans algemeen wordt aangenomen dient de schatting van de kavels te gebeuren op het moment van het overlijden. (160) Er kan bijgevolg gesteld worden dat de kansen op benadeling zullen toenemen naarmate het moment van de verdeling en dat der schatting verder uit elkaar liggen. De gevolgen van de benadeling voor meer dan één vierde zijn ernstig : de sanctie bestaat immers in de vernietiging van de verdeling. Men kan deze sanctie evenwel uit de weg gaan door het betalen van een opleg in speciën (aan de minder bedeelde kavels)

---

(160) Zie de rechtspraak, geciteerd bij R. Dillemans, o.c., p. 298, noot 62.

- ii. Een groter voordeel dan het wettelijk toegelatene.

De tweede reden tot aanvechting van de ascendentenverdeling ligt in art. 1079, tweede zin. Zij bestaat er in dat een deelgenoot meer toebedeeld krijgt dan de som van zijn individuele reserve en het beschikbaar deel, dat overblijft na aftrek van vroeger gedane schenkingen (bijzonder beschikbaar deel) (I61). Ook t.a.v. van deze berekening dient de schatting van de kavels bij het overlijden te gebeuren. De sanctie is hier echter niet de vernietiging van de verdeling, maar de inkorting van het téveel ontvangene (I62).

236. Het is begrijpelijk dat de drang naar beveiliging van de ouderlijke verdeling en haar resultaten, tegen de mogelijke aanvechting op grond van art. 1079 B.W., in de praktijk heeft geleid tot heel wat creatieve oplossingen, welke zowel door de praktijkjuristen als de rechtsgeleerden werden voorgesteld (I63). Het moge hier volstaan dat er een beperkte beschrijving wordt gegeven van enkele dezer technieken. Voor een meer uitgewerkte beschrijving van technieken tot beveiliging van de resultaten van de ascendentenverdeling verwijs ik naar de bijdragen van J. Verstraete en Ch. De Wulf in de bundel Het Notariaat, bron van recht en rechtszekerheid (I64).

---

(I61) R. Dillemans, o.c., nr. 150, p. 301.

(I62) Tenzij in de gevallen voorzien in art. 866, 924 en 930 B.W. Zie hierover ook M. Van Quickenborne, De speciale inkortingsactie van art. 1079 B.W., Tijd. Not., 1974, p. 241-252.

(I63) Zie R. Dillemans, o.c., nr. 151, p. 305-309; H. De Page, Traité, VIII-2 (1973), nr. 1700, p. 1842-1843; P. Thuysbaert, Partage d'ascendant, Peut-on prévenir les actions contre le partage d'ascendant?, Ann. Not. Enr., 1957, p. 53-59.

(I64) J. Verstraete, Het notariaat en de bijzondere be-  
dingen bij schenkingen en testamenten, o.c., p.  
308-316 en Ch. De Wulf, art. cit., in o.c., p. 281-  
283.

Een eerste procédé bestaat in het gebruik van de zgn. 'dubbele akte'.. Het verloopt in twee stadia. Vooreerst schenkt de ascendent-verdeler de goederen, onverdeeld en voor het geheel aan de kinderen, die deze goederen pas daarna onder elkaar verdelen. Dit systeem heeft het voordeel dat, 1), benadeling onder de kinderen uitgesloten is, daar elk van hen ééNZelfde onverdeeld aandeel heeft gekregen, en 2), dat de schatting van de goederen gebeurt op het oogenblik van de verdeling, hetgeen waardestijgingen of-verminderingen buiten de verrichting houdt. De 'dubbele akte' wordt dan ook veel toegepast in de praktijk. Deze toepassing vindt trouwens steun in de rechtspraak, die zeer gunstig staat tegenover het gebruik van deze techniek. Er zijn nochtans in het verleden heel wat betwistingen geweest in de rechtsleer (I65) over het wetsontduikend karakter van dit procédé. Om ieder gevaar van wetsontduiking te vermijden wordt daarom aangeraden om de dubbele verrichting (schenking, gevolgd door verdeling) zo onafhankelijk mogelijk te laten geschieden. Indien er nl. té veel uiterlijke verbanden kunnen gelegd worden tussen de schenking enerzijds, en de verdeling anderzijds (bijvoorbeeld (I66) door het feit dat in de eerste akte -schenking- onderrichtingen worden gegeven voor het opmaker van de tweede akte -de verdeling-) zou immers kunnen aangenomen worden dat het in feite gaat om een vermomde ascendentenverdeling, met alle gevolgen vandien.

---

(I65) Ch. De Wulf, o.c., p. 281-282.

(I66) Vgl. H. De Page, o.c., nr. I676, p. I8I8 ; A. Kluysskens, o.c., nr. 305, p. 457-459.

Het procédé der dubbele akte, kan uiteraard enkel toegepast worden voor de gevallen van verdeling-schenking, en niet voor de testamentaire ouderlijke verdeling. Toch vindt het zeer veel toepassing in de praktijk. Het feit dat door toepassing van dit procédé ook de regels van art. 826 en 832 van het B.W. kunnen ontweken worden (of, m.a.w., daar een ongelijke kavel-samenstelling mogelijk is) zal aan dit resultaat zeker niet vreemd zijn.

Een ander beveiligingsprocédé bestaat uit het preciputair legateren van de eventuele meerwaarde der kavel(s) aan de, blijkens de ouderlijke verdeling meest begunstigde. Om dit te bereiken bestaan er verschillende formules, zoals bvb.: " tot preciputair legaat wordt verklaard, het deel dat de legataris zou ontvangen hebben boven 'het normaal deel dat de wet hem toelaat te ontvangen'" (I67). Dergelijke formule mag vrij algemeen gesteld zijn, maar minimumvereiste is dat het legaat duidelijk blijkt uit de akte (I68). Aan de eigenlijke berekening van het téveel toebedeelde, en, bijgevolg, van het preciputair legaat, zijn er nog wat moeilijkheden verbonden. Vooreerst dient gesteld te worden wat er moet verstaan worden onder 'het normaal deel' dat de wet toelaat te ontvangen. De zuiverste oplossing werd voorgesteld door Dillemans : hij stelt voorop dat het normaal deel bestaat in de gemiddelde waarde van de andere (d.w.z., de benadeelde) kavels.

---

(I67) R. Dillemans, o.c., nr. I5I, p. 307.

(I68) A. Kluyskens, o.c., nr. 3I3, p. 469.

Als reden voor deze interpretatie wijst hij er terecht op dat het totaal bedrag van de ascendentenverdeling (en dus ook van het normaal deel) dient verminderd te worden, daar men het teveel geschonkene (het surplus) beschouwd als een preciputair legaat (I69). Hij maakt deze redenering duidelijk aan de hand van volgend cijfervoorbeeld :

Veronderstel een ascendentenverdeling met vier kavels, welke bij overlijden als volgt werden herschat :

65        75        100        160        totaal = 400

De overbedeling van het vierde kind is niet :

$160 - 65 = 95$  en ook niet  $160 - 100 = 60$

maar is wél als volgt te berekenen :

$65 + 75 + 100 = \frac{240}{3} = 80$  (=gemiddelde kavelwaarde)

overbedeling is dan  $160 - 80 = 80$

Het preciputair legaat van het surplus moet dus 80 bedragen.

Door de inlassing van de mogelijkheid van het inwerkingtreden van een preciputair legaat, kan men weliswaar het risico vermijden, veroorzaakt door de aanvechtingsgronden van art. 1079 B.W., maar stelt men de verdeling bloot aan een nieuw gevaar, d.i. de inkorting wegens overschrijding van het beschikbaar deel. De clause, houdende preciputair legaat van het surplus, zal derhalve slechts effect kunnen sorteren in het geval de ascendent het beschikbaar deel heeft vrijgelaten (I70).

---

(I69) R. Dillemans, o.c., nr. 151, p. 306.

(I70) Zoals R. Dillemans, o.c., nr. 151, p. 307 stelt, kan het ook dan nog nuttig zijn te bedingen dat de gewone preciputaire legaten, die de testator wenst te doen, eerst moeten voldaan worden, bij voorkeur boven de andere.



Tot slot kan nog gewezen worden op de mogelijkheden van de inlassing van een strafbeding. Dit beding kan ofwel een zelfstandige rol te vervullen krijgen, ofwel gekoppeld worden aan de voorgaande techniek van het preciputair legaat. In beide gevallen is het bedoeld als een sanctie voor het aanvechten van de verdeling. Deze sanctie kan echter slechts gelden t.a.v. art. 1079, eerste zin (benadeling voor meer dan één vierde) daar de aanvechtingsgrond van art. 1079, laatste zin, bedoeld is ter bescherming van de reservataire rechten der erfgenamen, en bijgevolg van openbare orde is (I71). Indien het strafbeding zelfstandig wordt gebruikt betekent dit dat het aandeel van diegene, welke de verdeling aanvecht, herleid zal worden tot het wettelijk minimum : de individuele reserve. Deze clause wordt algemeen als geldig aanzien (I72). Wanneer het strafbeding daarentegen wordt aangewend in samenhang met het procédé van het preciputair legaat van de surpluswaarde, betekent het dat het preciputair legaat slechts werking zal krijgen onder de opschortende voorwaarde dat de verdeling wordt aangevochten. Deze combinatie heeft het grote voordeel dat het preciputair legaat niet automatisch in werking treedt (I73).

---

(I71) De Page, o.c., nr. 1699 en 1670, wijst er op dat in sommige gevallen de reservataire erfgenaam ten gevolge van de ascendentenverdeling niet zijn volledige reserve zal kunnen krijgen, zonder dat hij hiertegen iets kan inbrengen.

(I72) Sommige auteurs (H. De Page, o.c., nr. 1700, p. 1843; A. Kluyskens, o.c., nr. 313, p. 474 noemen deze clause geldig maar tevens waardeloos daar de vrijheid van de ascendent om de kavel kwalitatief samen te stellen quasi-volledig is.

(I73) Voor mogelijke formuleringen, zie R. Dillemans, o.c., nr. 151, p. 308.

Hierboven werd slechts melding gemaakt van enkele der bestaande beveiligingstechnieken. Ik moge nog vermelden dat P. Thuysbaert, in zijn hogergenoemde publicatie, nog een buitengewoon interessant procédé voorstelt, dat bestaat in de formule, waarbij de ascendent-verdeler bepaalt dat de kavels slechts zullen geschat worden bij het overlijden en dat op dat moment de nodige opleg zal betaald worden. Een hiermede verwante techniek wordt aangeraden door Ch. De Wulf, in zijn bijdrage voor de bundel Het Notariaat, bron van recht en rechtszekerheid (I74). Hij bestaat er in dat een koop wordt gesloten met betaling van de koopsom aan de nalatenschap van de verkoper. Deze verrichting verliest wel volledig het karakter van een verdeling, maar biedt verschillende voordelen voor de bedrijfs-overgang in landbouwmiddens. De koper wordt immers in de gelegenheid gesteld om onmiddellijk het eigendomsrecht te verkrijgen, maar moet de koopsom slechts veel later betalen, zodat hij in de gelegenheid is om een deel van deze som langs zijn bedrijfsinkomsten op te brengen. Tegelijkertijd zullen zijn kredietmogelijkheden ook groter zijn, omdat de kredietverlenende instanties het aldus verkregen goed gemakkelijker tot zekerheid zullen aanvaarden, dan wanneer het over een geschonken goed gaat. Dit laatste kan immers nog altijd, na het openvallen van de nalatenschap, onderhevig zijn aan inkorting, zelfs onder reservatairen, zoals door de heersende opinie wordt aanvaard (cfr. infra) (I75).

---

(I74) P. 292 e.v.

(I75) Zie Ch. De Wulf, o.c., p. 293, met verwijzing naar A. Schicks, Traité Pratique notariale, Droit civil, t. IV, Brussel, 1927, nr. 803 en 835, die deze formule ten zeerste aanraadt, en met verwijzing naar instemmende rechtspraak.

Een bijkomend voordeel t.o.v. de hiervoor vermelde techniek welke door Thuysbaert wordt aangeraden is nog dat de waarde van het goed op het ogenblik van de verkoop in aanmerking kan genomen worden (I76).

## 2. Toepassing van artikel 918 B.W.

- 237        Alhoewel uit de reeds meermaals vernoemde enquête van J. Renauld (daterend van 1968) blijkt dat de vervreemding van een goed aan een erfgerechtigde in de rechte lijn, met voorbehoud van vruchtgebruik of met last van lijfrente (art. 918 B.W.) in de praktijk veel minder toegepast wordt dan de hiervoor beschreven techniek der dubbele akte, kan toch gesteld worden dat het procédé van art. 918 B.W. bijna overal in het land gebruikelijk is (I77). Onbekend is deze techniek zeker niet in notariële kringen : het genoemde artikel werd zelfs berucht (I78) in de praktijk door allerlei

---

(I76) Ch. De Wulf, t.a.p., is de mening toegedaan dat een indexatie- of herwaarderingsformule niettemin aangewezen kan zijn, om reden van billijkheid omdat het z.i. "wenselijk (is) voor rechtshandelingen die soms gewantrouwd worden, zich niet alleen te houden aan het strikte recht maar ook de billijkheid na te streven." In dezelfde lijn der gedachten raadt hij ook aan dat een gedeelte van de koopsom bij de afsluiting van de verkoop zou betaald worden, o.m. opdat deze verkoop waarachtiger zou lijken.

(I77) Le statut civil du conjoint survivant, nr. 66, p. 184, verschaft volgende gegevens:

Vervreemding met voorbehoud

van vruchtgebruik of met

lijfrente ..... 25,7 (dikwijls), 32,1 (soms)  
22,0 (zelden), 13,7 (nooit)

Dubbele akte .... 53,9 (dikwijls), 21,8 (soms)  
12,3 (zelden), 8,5 (nooit).

(I78) Aldus A.E. Van Hoestenbergh, Onderzoek van enkele bijzondere regelingen en voorzieningen, in Juridische aspecten van het familiebedrijf, p. 136.

moeilijkheden welke zich in de loop der jaren hebben voorgedaan i.v.m. de afbakening van het toepassingsgebied, waarover verder. Eerst iets over de inhoud van dit artikel.

- 238        Art. 918 heeft een bijzondere plaats in de regeling van het erfrecht, of, zoals R. Dillemans het formuleerde, in zijn proefschrift, De erfrechtelijke reserve (I79): "Art. 918 is een wereld op zichzelf, een regeling die, om de reële en feitelijke verhoudingen te kunnen treffen, afbreuk doet aan verschillende verworven begrippen in de ganse stof die wij hier onderzoeken." Het artikel werd opgesteld om mogelijke ontduikingen van de normale erfrechtelijke regels te sanctioneren. Meer bepaald viseerde de wetgever van 1804 de rechtshandelingen van de de cujus, welke tijdens zijn leven werden verricht ten bezwarende titel, maar waarvan men kan vermoeden dat zij eerder een begunstigend dan een bezwarend karakter hebben, dit zowel omwille van de hoedanigheid van de begunstigde persoon, als omwille van de aard van de operatie. In artikel 918, eerste alinea, worden met name de volgende vervreemdingen genoemd : vervreemdingen van goederen, aan erfgerechtigden in de rechte lijn, hetzij met last van lijfrente, hetzij met afstand van kapitaal, of met voorbehoud van vruchtgebruik. Het wantrouwen van de wetgever t.a.v. deze rechtshandelingen werd dan geconcretiseerd door het feit dat deze handelingen behandeld worden alsof het echte schenkingen en geen vervreemdingen ten bezwarende titel zouden geweest zijn : zij worden aangerekend op het beschikbaar deel. M.a.w. deze vervreemdingen worden beschouwd

---

(I79) Leuven, 1960, p.223. Voor de ontstaansgeschiedenis van dit artikel, leze men in hetzelfde werk, p. 223-224.

als precipitaire schenkingen of schenkingen buiten erfdeel (I80). Voor de materie, welke hier behandeld wordt, is artikel 9I8 wel een zeer belangrijke bepaling. Het zal zeker niet ongebruikelijk zijn in landbouwmiddens dat de vader (bedrijfshoofd) tijdens zijn leven reeds afstand probeert te doen van zijn bedrijf t.v.v. één zijner kinderen (bedrijfsopvolger). Niet zelden zal het echter voorkomen dat de vader ook nog tijdens zijn leven op de hoeve wil blijven, samen met zijn echtgenote, niet alleen omwille van het verblijf als dusdanig, maar ook omwille van het feit dat hij de zoon aldus een waardevolle hulp kan bieden. Daarom zal de overdracht van de hoeve dikwijls gepaard gaan met een voorbehoud van vruchtgebruik, of met bepaling van enig ander, op de levensduur afgestemd recht. Juist deze operaties vallen binnen het toepassingsveld van art. 9I8.

Hoger werd er reeds op gewezen dat het procédé van art. 9I8 gegrondvest is op een diep wantrouwen vanwege de wetgever t.a.v. de modaliteit van de vervreemding en de persoon van de begunstigde.

---

(I80) Een behandeling als schenkingen, gedaan als voorschot op erfdeel zou een al té zware sanctie opgeleverd hebben in verhouding tot het door de wetgever nagestreefde doel, cfr. R. Dillemans, o.c., p. 227. Er kan trouwens gesteld worden dat de vervreemdingen enkel dan als echte liberaliteiten worden behandeld, indien men ze beschouwd als precipitaire schenkingen (cfr. R. Dekkers, noot onder Cass., 20 januari 1950, R.C.J.B. 1950, p. 55 e.v.

Is dit vermoeden van de wetgever over het begunstigend karakter van de operatie weerlegbaar of niet ? In de Belgische rechtsleer wordt aangenomen dat het wettelijk vermoeden van art. 918 een onweerlegbaar karakter heeft (I81). Alleen R. Dillemans neemt een enigszins genuanceerde houding aan (I82). Z.i. moet art. 918 in zijn juist verband worden gezien; dit betekent concreet dat het eventueel door partijen aangebrachte bewijsmateriaal met eenzelfde wantrouwen moet bekeken worden als de handeling zelf. Dit komt er eigenlijk op neer dat ook Dillemans van oordeel is dat het tegenbewijs niet mag geleverd worden. Hij is evenwel de mening toegedaan dat het zgn. onweerlegbaar karakter van het wettelijk vermoeden niet zó ver mag gedreven worden dat het ook van toepassing zou zijn op de situatie waarbij de vervreemding van het goed geschiedt tijdens het leven, maar de tegenprestatie in geld geleverd wordt na het overlijden, in handen van de erfgenamen (I83). Trouwens, in dit geval kan er geen sprake meer zijn van het sanctioneren van het bewijs van de tegenprestatie, aangezien per hypothese de tegenprestatie zelf slechts geleverd wordt in tempore non suspecto, d.i., na het overlijden van de de cuius, op een moment dat in andere gevallen het bewijs moet geleverd worden.

---

(I81) Cfr. H. De Page, *Traité*, VIII-2 (1973), nr. I462; A. Kluyskens, De schenkingen en testamenten, nr. II3. Verdere verwijzingen, ook naar de Franse rechtsleer vindt men bij R. Dillemans, o.c., p. 230, voetnoot (47). Genoemde auteur verwijst ook naar enkele dissidente Franse auteurs, op p. 231.

(I82) O.c., p. 230-233.

(I83) Zie. Rb. Nijvel, 14 maart 1939, Pas., 1939, III, II8 en Brussel, 18 januari 1954, Pas., 1955, II, 45.

Ook de Belgische rechtspraak heeft aan het vermoeden van art. 918 een onweerlegbaar karakter toegekend. Sommige vonnissen en arresten blijven zelfs dit standpunt verdedigen in gevallen waar, zoals hierboven werd gesuggereerd, eigenlijk geen sprake meer is van een bewijslevering. Zoals gesteld werd, mag aangenomen worden dat aan het wantrouwen van de wetgever, en bijgevolg : aan het vermoeden van begunstiging - een te verre gaande interpretatie werd gegeven (I84).

Artikel 918 houdt evenwel niet alleen een vermoeden van begunstiging in, maar ook een daaraan beantwoordende sanctie. Deze heeft een dubbel karakter :

(i) de vervreemding wordt, zoals gezegd, beschouwd als een precipitaire schenking; (ii) dit heeft voor gevolg dat deze vervreemding in aanmerking komt voor afhouding op het beschikbaar deel. Belangrijk is echter, dat deze aanrekening niet in natura, maar in waarde gebeurt t.a.v. de volle eigendom van het vervreemde goed. Het overschot wordt ingebracht in de massa.

Naar algemeen aangenomen wordt kan deze (I85) sanctie slechts op één manier worden uit de weg gegaan; met name volgens het procédé dat in de laatste zin van art. 918, eerste alinea, door de wetgever zelf werd voorzien : indien de overige erfgenamen-reservatairen hebben ingestemd met de vervreemding houdt de werking van het wettelijk vermoeden op. Dit laatste heeft dan

---

(I84) Dit is ook de mening van Ch. De Wulf, in zijn reeds meermaals genoemde bijdrage in de bundel Het Notariaat, bron van recht en rechtszekerheid, p. 293-294.

(I85) Cfr. R. Dillemans, o.c., p. 232 ; H. De Page, o.c., p. I635-I636; A. Kluyskens, o.c., p. I79-I80.

trouwens zijn bestaanszin verloren : door de toestemming erkennen de overige erfgerechtigden in rechte linie dat de rechtshandeling dient beschouwd te worden als een handeling welke verricht werd ten bezwarende titel. Voor deze toestemming zijn geen bijzondere vormvoorschriften vereist. Zij kan onder eender welke vorm geschieden, en kan zowel uitdrukkelijk als stilzwijgend zijn. Ook ratione temporae gelden geen beperkingen : de toestemming kan zowel op voorhand, als gelijktijdig, als achteraf geschieden. Wél wordt vereist dat de erkenning ondubbelzinnig en zeker is, omdat de reservatairenen door deze toestemming het recht verliezen om nadien nog het rechtskarakter van de rechtshandeling aan te vechten op grond van art. 918, eerste gedeelte. Zoals H. De Page immers stelt, (186) wordt de verzaking aan een recht nooit vermoed.

Welke vervreemdingen vallen onder het toepassingsgebied van art. 918 B.W. ?

A. Vervreemdingen ten bezwarende titel.

239. Er bestaat geen twijfel over dat de vervreemdingen ten bezwarende titel, aan erfgerechtigden in de rechte lijn (186 bis), onder artikel 918 ressorteren,

---

(186) H. De Page, o.c., nr. 1462, p. 1636. Zie echter verder nr. 239 in fine. Minderjarigen zijn niet bekwaaam om hun toestemming te geven, cfr. H. Du Faux, Artikel 918 van het Burgerlijk wetboek, Vermijdende gevolgen van een wettelijke fictie, Album Prof. Van Goethem, p. 104. Zie ook Cass. Civ. (Fr.), 28 december 1937, D., 1940, 1.41.

(186) <sup>bis</sup> De regel geldt niet voor erfgerechtigden in de zijlijn, cfr. H. De Page, o.c., t. VIII-2, nr. 1460, p. 1632.



voor zover ze geschieden met afstand van kapitaal, op last van lijfrente, of onder voorbehoud van vruchtgebruik. De wetgever had immers bij uitstek deze handelingen op het oog, omdat hij ervan uitging dat zij een frauduleus karakter droegen (d.w.z. ter aantasting van de reservataire rechten) omwille van twee redenen : 1) de aard van de verrichting, en 2) de persoon waarmee gecontracteerd wordt.

De toepassing van art. 918 verschaft aldus volgende mogelijkheden aan de ascendent-landbouwer, die zijn bedrijf wil overlaten aan één zijner kinderen:

1) De vervreemding ontsnapt in ieder geval aan de regel van de inkorting in natura. De begunstigde zal het aan hem vervreemde goed kunnen behouden, mits vergoeding aan de andere erfgenamen-reservataire, ten belope van de waarde, die het beschikbaar deel overschrijdt.

2) Indien de erfgenamen-reservataire ingestemd hebben met de vervreemding, dan hebben zij meteen het waarachtig karakter van de operatie erkend. D.w.z. dat er voor het wettelijk vermoeden van fraude geen plaats meer is : de vervreemding is werkelijk ten bezwarende titel geschiedt en vormt dus geen aantasting van de reservataire rechten. Deze instemming, welke mogelijk is luidens art. 918, in fine, vormt geen overeenkomst over een toekomstige nalatenschap, die bij uitzondering door de wetgever zou toegelaten zijn. Zoals R. Dekkers (187) stelt, is er immers geen sprake van verzaking aan enig recht als erfgenaam, daar van enige erfrechtelijke aanspraak juist geen sprake meer is door de erkenning van het bezwarend karakter van de vervreemding.

---

(187) Noot onder Cass., 20 januari 1950, R.C.J.B., 1950, p. 57.

B. Vervreemdingen ten kosteloze titel.

240. Over de vraag of ook de vervreemdingen ten kosteloze titel in aanmerking komen voor de toepassing van art. 918 B.W. is in het verleden reeds heel wat discussie geweest. Het antwoord is immers verre van eenvoudig : " On peut donc être assuré, a priori, qu'il s'agit d'une question obscure, d'un de ces problèmes où les raisons de douter tiennent en balance les raisons de décider " (I88). Aan de onzekerheid rond deze kwestie werd zelfs geen einde gesteld door een tussenkomst van de wetgever, door een interpretatieve wet van 4 januari 1960.

De hiernavolgende uiteenzetting heeft hoofdzakelijk betrekking op één bepaalde soort verrichtingen ten kosteloze titel n.l., de schenking aan een erfgenaam reservatair met voorbehoud van vruchtgebruik. Vooraf weze gesteld dat er heden geen discussie meer bestaat over de vraag of een andere soort vervreemding, nl. de schenking op last van lijfrente, ressorteert onder art. 918 B.W. Deze opvatting vindt trouwens steun in een arrest van het Hof van Cassatie van 20 januari 1950 (I89) en werd enkel maar bevestigd door de interpretatieve wet van 4 januari 1960. De schenkingen op last van lijfrente vormen inderdaad in zekere zin een overeenkomst ten bezwarende titel (I90) : er is

---

(I88) R. Dekkers, o.c., p. 51.

(I89) Pas., 1950, I, 331-333.

(I90) Cfr. A. Kluyskens, Schenkingen en Testamenten, uitg. 1955, p. 185; R. Dillemans, De erfrechtelijke reserve, p. 235.

namelijk een tegenprestatie bedongen in hoofde van de begunstigde van de schenking. T.a.v. deze prestatie kan een zelfde vermoeden van fraude gehanteerd worden, als t a.v. de gewone vervreemdingen ten bezwarende titel. Door het inwerkingtreden van dit wettelijk vermoeden wordt de tegenprestatie geacht niet uitgevoerd te zijn : "de rechtshandeling wordt dus geacht voor haar ganse waarde een schenking uit te maken" (I91). Dit betekent dat zij, luidens art 918, moet aangerekend worden op het beschikbaar deel. Geldt dit voor de volledige schenking ? Of moet enkel dat gedeelte dat (fictief) overeenkomt met de bedongen lijfrente op het beschikbaar deel worden aangerekend ? R. Dillemans pleit voor laatstgenoemde oplossing (I92). Men kan nochtans aanvoeren dat de tekst van art 913 het omgekeerde stipuleert : "De waarde in volle eigendom ... wordt toegerekend op het beschikbaar gedeelte". Verder zal er ook rekening moeten gehouden worden met de overweging dat het zeer moeilijk kan zijn om juist te berekenen welke waarde moet toegekend worden aan de lijfrente, om uit te maken welk deel moet aangerekend worden op het beschikbaar deel, en welk deel moet beschouwd worden als een gewone schenking (I93). Dezelfde overwegingen zijn ook van tel voor wat betreft het effect van de instemming van de andere reservataire erfgenamen met de schenking op last van lijfrente. Door hun tussenkomst verliezen zij het recht om nog inbreng of inkorting te vragen (art 918, in fine.) Dit geldt terug voor de volle waarde van de schenking (I94).

---

(I91) R. Dillemans, o.c., p 236.

(I92) T.a.p.

(I93) P. Thuysbaert, Partage d'ascendant. Peut-on prévenir les actions contre le partage d'ascendant ?, in Ann. Not., 1957, p. 79-80 verschaft een berekeningswijze.

(I94) Contra : R. Dillemans, o.c., p. 236.

24I. Zoals reeds werd gesteld, zal in het hiernavolgende enkel nog aandacht worden besteed aan de schenking onder voorbehoud van vruchtgebruik. Het is vooral m.b.t. deze soort schenkingen dat in het verleden discussie is geweest omtrent de toepasselijkheid van art. 918 B.W. In notariële kringen is men steeds fervent voorstander geweest van de toepassing van genoemd artikel op dit soort schenkingen. Daarvoor kunnen hoofdzakelijk twee redenen worden aangehaald : 1) zij proberen aldus een zo ruim mogelijke toepassing van art. 918 B.W. te maken, omdat het mogelijkheden inhoudt van familiale regelingen, welke elders in het wetboek niet voorhanden zijn ; 2) de schenking biedt een fiscaal voordeel boven de vervreemding ten bezwarende titel. Laatstgenoemde verrichting is immers onderhevig aan een registratierecht van 12,5 %, terwijl de schenkingen onderworpen zijn aan een progressief evenredig recht, gaande van 3 % (schenkingen van 1 BF. t.e.m. 500.000 BF) tot 17 % (schenkingen van meer dan 10.000.000 BF) (195) .

In de evolutie rond deze problematiek kunnen drie grote fasen worden onderscheiden. Een eerste fase begint bij de uitvaardiging van het burgerlijk wetboek 1804 (en dus, van art. 918). Binnen deze periode wordt de toepasselijkheid van art. 918 op de schenkingen met voorbehoud van vruchtgebruik aanvaard, in de praktijk, en dit wordt, althans in België, beaamd door de rechtspraak van het hoogste gerechtshof (arrest van het hof van cassatie van 1 juli 1864 en van 23 december 1915, beide verder nog vernoemd). Deze fase eindigt in 1950 : het arrest van het hof van cassatie dd. 20 januari 1950 luidt een nieuwe fase in.

---

(195) Vgl. resp. art. 44 en art. 131 Wb.Reg.

Het hof neemt afstand van zijn vroegere rechtspraak, en stelt dat de schenkingen onder voorbehoud van vruchtgebruik niet binnen het toepassingsgebied van art. 918 komen. De nieuwe rechtspraak wordt met verdeelde gevoelens onthaald : in de rechtsleer wordt de nieuwe zienswijze van het hof met instemming aanvaard (I96), maar in de rechtspractijk, en dan vooral in notariële kringen ontstaat heel wat beroering over de ommekeer in de rechtspraak. In deze kringen betreurt men vooral dat heel wat familiale regelingen nietig, resp. onmogelijk zijn geworden. Ook H. De Page (I97) , is minder gelukkig met de plotse wending in de jurisprudentie, maar steunt deze zienswijze op rechtstheoretische gronden. Deze tweede fase wordt afgesloten met een interpretatieve wet van 4 januari 1960, waardoor een nieuwe alinea wordt toegevoegd aan art. 918 B.W., luidend als volgt : "De uitdrukking 'goederen die ... vervreemd zijn', die voorkomt in artikel 918 van het Burgerlijk Wetboek, is toepasselijk op elke vervreemding, hetzij om niet of onder bezwarende titel". Alhoewel het de bedoeling van de wetgever was om een einde te stellen aan de verwarring over het toepassingsgebied van art. 918, is hij niet volledig in dit opzet geslaagd. In de rechtsleer, maar vooral ook in de rechtspraak heerst nog steeds geen zekerheid over de draagwijdte van art. 918 B.W.

---

(I96) Zie o.m. A. Kluyskens, o.c., nr. 120; R. Dekkers, o.c., p. 58-65.

(I97) Traité, t. VIII-2, nr. I456 en I459; t.I, nr. 212 bis.

242. Het zou ons voorzeker té ver voeren, indien alle argumenten pro en contra de toepassing van art. 918 B.W. zouden behandeld worden. Het leek niettemin noodzakelijk om voldoende inzicht te geven in de evolutie der gedachten, om op een voldoende juiste manier de status quaestionis te kunnen schetsen. Daarom werd de volgende benaderingswijze verkozen : in voetnoot wordt een korte bibliografische nota gegeven, waarin de werken en bijdragen worden aangegeven, welke noodzakelijk zijn voor een goed inzicht in de problematiek. (I98) Hierna wordt het probleem behandeld in vijf korte punten.

- 
- (I98) H. De Page, Traité, t. VII-2 (I973), nr. I459.  
R. Dekkers, Noot onder Cass., 20 januari I950, R.C.J.B., I950, p. 5I-65.  
Ch. De Wulf, Het voorbehouden deel en de bepaalde overlating van het hoofdbestanddeel van het familievermogen, in Het Notariaat, bron van recht en rechtszekerheid, Brussel I973, p. 275-297.  
R. Dillemans, De erfrechtelijke reserve, Leuven, I960, p. 233-239.  
A. Kluyskens, Schenkingen en Testamenten, I955, nr. I20.  
A. Lehon, Article 918, Aliénations à charge de droit viager, R.P.N.B., I960, p. I34-I38.  
J.M. Baxhon, L'article 918 du Code Civil et la loi interprétative du 4 janvier I960, Ann.Fac. Dr. Liège, I960, p. 349-373.  
Volgende rechtspraak is verder verwerkt:  
Cass., I juli I864, Pas., I864, I, 373.  
Cass., 23 december I9I5, Pas., I9I5, I, 4.  
Cass., 20 januari I950, Pas., I950, I, 333-339.  
Rb.Dendermonde, 3 januari I968 (niet gepubl.).  
Gent, 25 juni I97I (niet gepubl.), beide vermeld in de hogergenoemde bijdrage van  
Ch. De Wulf, o.c., p. 287.  
Brussel, I3 april I972, J.T., I972, p. 73I-732.

Punt 1. Uit de voorbereidende werken van het Burgerlijk Wetboek kunnen geen beslissende argumenten geput worden voor de beslechting van dit dispuut. Zoals R. Dekkers (I99) immers stelt, bieden zij zowel argumenten aan de voor- als aan de tegenstanders. Enerzijds kan nl. gesteld worden dat de term 'vervreemdingen' in art. 918 zo algemeen werd gesteld dat er ook de schenkingen met voorbehoud van vruchtgebruik onder komen, vooral ook, omdat nergens gesteld wordt dat deze categorie uitgesloten zou zijn van het toepassingsgebied. Anderzijds is het echter een feit dat in de teksten, welke voorafgingen aan de definitieve libellering van art. 918 B.W., nergens melding wordt gemaakt van de schenkingen met voorbehoud van vruchtgebruik, maar wél van de andere soorten vervreemdingen. Door de afwijzing van de voorbereidende werken als beslissende factor vervallen meteen een aantal argumenten (zo o.m. in de vóórnoemde cassatie-arresten van 1 juli 1864 en 20 januari 1950).

Punt 2. In de praktijk werd de toepasselijkheid van art. 918 B.W. vlot aangenomen. Gesteund door de rechtspraak van het Hof van Cassatie van 1864 en 1915, vonden de notarissen daarin immers een middel om familiale regelingen vast te leggen. Er weze duidelijk gesteld dat het aanvaarden van de toepasselijkheid van art. 918 B.W. ook voor gevolg had dat de schenkingen met voorbehoud van vruchtgebruik, ondanks de afwezigheid

---

(I99) O.c., p. 59.

van enig bijzonder bezwarend karakter (200), buiten de reservataire aanspraken kwamen te liggen, voor zover de reservataire erfgenamen hadden ingestemd met de vervreemding. Zodoende bracht de toepassing van art. 918 in de praktijk nét de tegenovergestelde resultaten mede, dan diegene welke door de wetgever van 1804 waren gewild. In plaats van een bescherming van de reserve tegen schijnbare vervreemdingen ten bezwarende titel, bekwam men namelijk een aantasting van de reserve door het niet in aanmerking nemen van echte liberaliteiten. Of deze praktijk nu juridisch verantwoord was of niet, er kan niet ontkend worden dat dit de ware toedracht was.

Punt 3. Aan deze praktijk werd een halt toegeroepen door het hof van cassatie, in een arrest van 20 Januari 1950, voornoemd. Afgezien van de tekstargumenten, werden volgende motieven aangevoerd ter staving van de nieuwe jurisprudentie : (i) De bepaling dat de volle waarde van het vervreemde goed wordt aangerekend, heeft geen zin, daar het vruchtgebruik eindigt met de dood, en aldus de volle eigendom hersteld wordt voor de berekening van de resp. rechten.

---

(200) In de praktijk wordt deze schenking met voorbehoud van vruchtgebruik nogal eens gefingeerd. De ouders willen het goed in volle eigendom afstaan, maar willen van de toepassing van art. 918 gebruik maken. Daarom maakt de notaris in dergelijk geval een akte van schenking op, met voorbehoud van vruchtgebruik. Nadien verzaken de ouders aan dit recht van vruchtgebruik. De andere reservataire, die per hypothese zijn tussengekomen in de akte van schenking, hebben geen verhaal meer (cfr. Ch. De Wulf, in zijn voornoemde bijdrage, p. 285).



(ii) Het vermoeden van de wetgever over het kosteloos karakter van de verrichting heeft geen zin, daar de schenking met voorbehoud van vruchtgebruik, mét of zonder vrijstelling van inbreng een kosteloos karakter heeft. (iii) Men kan uit art. 918 niet enkel en alleen de vrijstelling van inbreng (of m.a.w. de aanrekening op het beschikbaar deel) overhouden, om aan de schenking met voorbehoud van vruchtgebruik enig nut te geven. Het vrijstellen van inbreng is immers gekoppeld aan het vermoeden van begunstiging, dat hier niet hoeft te spelen. (iv) Een schenking met voorbehoud van vruchtgebruik is niet in alle gevallen zinloos, wanneer art. 918 geen toepassing vindt : de begunstigde kan immers aan de erfenis verzaken, en dan is er uiteraard geen inbreng meer vereist; of de geschonken goederen kunnen roerend van aard zijn, en dan dienen zij niet in natura te worden ingebracht; enz. (201).

Door dit arrest werd de hogergenoemde familiale regeling (schenking met voorbehoud van vruchtgebruik, met instemming van de andere reservataire(n) onmogelijk gemaakt. De beroering welke hieromtrent ontstond leidde tot de indiening van een wetsvoorstel in de Senaat, door de heren L. Van Laeys en A. Versé, tot wijziging van art. 918 (202).

---

(201) Vgl. R. Dekkers, o.c., p. 60 nr.14, die nog andere voordelen noemt, zoals : vrijstelling van inbreng in natura voor onroerende goederen door toepassing van art. 859; inbreng in minderneming na vervreemding van het goed door de begunstigde (art.860).

(202) Parl.Doc., Senaat, buit.zitt.1958,nr.22.Zie verder Parl.Doc., Senaat, 1958-1959, nr. 147 en 249; Parl. Hand., Senaat, 1958-1959, 23,24 en 25 juni 1959; Parl.Doc., Kamer, 1958-1959, nr. 290/I; Parl.Doc., Kamer, 1959-1960, nr. 290/2 ; Parl.Hand., Kamer, 1959-1960, 23 december 1959.

Punt 4. Op 4 januari 1960 werd een interpretatieve wet uitgevaardigd, waardoor een nieuwe alinea werd toegevoegd aan art. 918, waarvan de inhoud hierboven reeds werd aangegeven. Door deze wet wou de wetgever de 'oude' toestand terug herstellen, d.w.z. : terug de mogelijkheden scheppen welke bestonden vóór het cassatiearrest van 1950. Om de akten te beveiligen, welke reeds vóór de uitvaardiging van de wet werden opgemaakt, werd de regeling als een interpretatieve wet uitgevaardigd. Dit betekent concreet : - dat men voor het verleden de akten wou veilig stellen waarin een schenking met voorbehoud van vruchtgebruik werd opgenomen, met instemming van de andere reservataire erfgenamen; zonder deze interpretatieve wet dienden deze verrichtingen immers te worden beschouwd als een overeenkomst over een nog niet opengevallen nalatenschap; - dat men voor de toekomst dezelfde mogelijkheid wou behouden.

Dit laatste stuitte wel op enig verzet in de Senaat. Zo stelde R. Vandekerckhove dat deze werkwijze niet de aangewezen manier vormde om familiale regelingen mogelijk te maken (203). Hij stelde zelfs een amendement voor om de nieuwe wet enkel toepasselijk te maken op de voordien opgestelde akten (204). Dit amendement werd evenwel verworpen. Door de goedkeuring van de wet bracht de wetgever de schenkingen met voorbehoud van vruchtgebruik terug onder art. 918 BW.

---

(203) Parl.Hand., Senaat, 23 juni 1959, p. 1241-1242.

(204) Parl.Doc., Senaat, 1958-1959, nr. 249.

Dit betekent dat het gehele artikel van toepassing is, d.w.z. :

- 1) de schenking wordt preciputair;
- 2) de volle waarde ervan wordt aangerekend op het beschikbaar deel, de rest wordt in de massa ingebracht;
- 3) indien de andere erfgenamen-reservatairen hebben ingestemd met de schenking kunnen zij geen inbreng of inkorting meer vorderen.

Het procédé van art. 918 blijft dus in zijn geheel behouden; hetgeen echter niet werd behouden is de ratio van de XIX<sup>e</sup> eeuwse wetgever, met name het vermoeden dat de verrichting geen bezwarend karakter, maar wél een begunstigend karakter heeft. De instemming van de erfgenamen-reservatairen heeft dus niet zozeer als effect dat de verrichting als waarachtig, en dus : als een verrichting ten kosteloze titel, wordt beschouwd, maar wél : dat afgezien wordt van enige vordering tot inbreng of inkorting. Dit blijkt zeer duidelijk uit de memorie van toelichting bij het wetsvoorstel nr. 22 van de heren Van Laeys en Versé (205) : "Het zou beter stroken met de aard der zaken, aan de toestemming de betekenis te hechten dat de tussenkomende partijen afzien van een beroep op artikel 918, wat verklaart dat haar gevolgen achteraf niet meer betwist kunnen worden op grond van de kennelijke wanverhouding tussen het vervreemde goed en de eventuele lasten noch van het later bewijs van die wanverhouding".

Punt 5. Het resultaat van deze evolutie is dus eigenlijk dat, t.a.v. de schenkingen met voorbehoud van vruchtgebruik, inhoudelijk een deuk werd gegeven aan art. 918 B.W. . Voor de praktijk bracht dit evenwel vele voordelen mee, daar de familiale regelingen tot behoud van een bepaald familiegoed terug mogelijk werden.

243. Het bovenstaande verschaft meteen voldoende antwoord - zo vermoed ik althans - op de vragen welke na de uitvaardiging van de interpretatieve wet zijn gerezen. In de rechtsleer ontstond opnieuw discussie over de draagwijdte van de toepasselijkheid van art. 918 op de schenkingen met voorbehoud van vruchtgebruik, vooral naar aanleiding van de bijdrage van J.M. Raxhon in de Annales de la Faculté de droit de Liège (206). Deze auteur had gesteld dat de draagwijdte van de interpretatieve wet zeer beperkt was : de schenkingen met voorbehoud van vruchtgebruik werden weliswaar onder het toepassingsgebied van art. 918 gebracht, maar de toestemming van de erfgenamen kon geen ander resultaat hebben dan de erkenning van het kosteloos karakter van de verrichting (207). In de rechtspraak heerst ook al geen eensgezindheid over deze vragen : het hof van beroep te Gent (208) pleit voor een zeer beperkte interpretatie van de gewijzigde tekst van art. 918, terwijl het hof te Brussel alle consequenties van de wetswijziging aanvaardt (209).

---

(206) Voornoemd.

(207) Hij steunt zich vooral op een beperkende interpretatie van art. 918, vóór de interpretatieve wet.

(208) 25 juni 1971, vermeld t.a.p.

(209) 13 april 1972, vermeld t.a.p.

De motivering van het Hof van beroep te Gent houdt m.i. niet voldoende rekening met de bedoeling van de wetgever van 1960. Het enige resultaat van de toestemming van de reservatairen zou zijn dat de vervreemding oprecht is, en zou niet uitsluiten dat het vervreemde goed niet meer meetelt voor de berekening van het voorbehouden gedeelte en zou evenmin betekenen dat de reservatairen verzaken aan inbreng of inkorting. Daarvoor steunt het hof hoofdzakelijk op twee argumenten :

- I) meer resultaat toekennen aan de toestemming betekent een aantasting van de reserve, en druist in tegen "de bedoeling van die wetsbepaling die ertoe strekt het voorbehouden gedeelte (lees (2IO) : de reserve) te vrijwaren van aantasting door sommige vervreemdingen die geredelijk leiden tot die aantasting".
- 2) de toestemming kan niet voor gevolg hebben dat een naar de inhoud gedane schenking veranderd wordt in een vervreemding onder bezwarende voorwaarden.

In antwoord op deze argumenten, kan verwezen worden naar de uiteenzetting hierboven. Hier weze herhaald dat de tussenkomst van de wetgever in 1960 wel (2II) degelijk tot resultaat heeft gehad dat de reserve aangetast kan worden, - resultaat waarvan de wetgever zich terdege bewust was, gezien de voorstellen om de mogelijkheden van familiale regelingen niet langs een wijziging van art. 918 te realiseren.

---

(2IO) Eigen toevoeging.

(2II) In dezelfde zin, M. Donnay, noot onder Gent, 25 juni 1971, R.G.E.N., nr. 21849.

Verder dient te worden gesteld dat de toestemming van de erfgenamen de vervreemding ten kosteloze titel niet verandert in een vervreemding ten bezwarende titel. Het enige effect ervan is dat t.a.v. deze soort vervreemdingen eenzelfde mechanisme wordt toegepast als hetgene de wetgever van 1804 had voorzien voor vervreemdingen die slechts schijnbaar ten bezwarende titel werden verricht.

M.i. is het aldus voldoende duidelijk geworden dat familiale regelingen wél degelijk mogelijk zijn langs de toepassing van art. 918. De wijze, waarop de wetgever daartoe wege heeft geopend, wordt in de rechtsleer niet toegejuicht. R. Dillemans kan zich wel akkoord verklaren met de doelstelling van de wetgever (212) maar betreurt dat "hiervoor een beroep werd gedaan op een Hineininterpretierung van een regel waaraan een totaal verschillende doelstelling ten gronde ligt". De afkeuring van de werkwijze van de wetgever, mag echter niet de reden zijn om de vooropgestelde doelstelling te laten varen : zoals Ch. De Wulf stelt had de wetgever "minder oog voor de rechtstheorie dan voor de noden van de praktijk." (213)

---

(212) O.c., p. 238

(213) In o.c., p. 288.

### 3. Mogelijkheid van 'gevoeglijke' verdeling

244. In het hoofdstuk betreffende 'verdeling en inbreng' van het burgerlijk wetboek, wordt tweemaal het begrip 'gevoeglijke verdeling' gehanteerd. Een eerste maal in art. 827 B.W., om een uitzondering toe te laten op de regel van de verdeling in natura; een tweede maal in art. 866 B.W., om uit te maken of een reservataire erfgenaam, welke begunstigd werd met een precipitaire gift die het beschikbaar deel overschrijdt, het meerdere moet inbrengen, dan wel of hij het geschonken goed in zijn geheel moet inbrengen, resp. in zijn geheel mag behouden.

In deze paragraaf wil ik meer in het bijzonder de aandacht vestigen op art. 827 B.W., omdat daarin een uitzondering vervat ligt op de algemene regel dat de verdeling in natura geschiedt. Alhoewel de eventuele toepassing van deze uitzondering zekere nadelen kan bieden voor de vererving van landbouw-exploitaties, met name omdat zij leidt tot de openbare verkoping, en dus mogelijks tot een aanzienlijke verhoging van de overnameprijs boven de loutere uitbatingswaarde, wil ik toch niet nalaten te wijzen op de positieve aspecten, welke verbonden kunnen zijn aan de toepassing van de regel van art. 827 B.W. Om ieder misverstand te vermijden weze vooraf echter gezegd dat de toepassing van art. 827 op de vererving van landbouwbedrijven in hun geheel verre van een uitgemaakte zaak is. Het hiernavolgend betoog kan dus slechts marginaal de lege lata worden genoemd.

245. De regeling van de verdeling in natura ligt vervat in art. 826 B.W., zoals gewijzigd door art. 99, uit art. 3 W. 10 oktober 1967 houdende het gerechtelijk wetboek (214). Naast de uitzonderingen op de in natura-verdelingsregel, welke reeds in art. 826 worden aangeduid, wordt er in art. 827 nog een bijzonder geval voorzien waarbij deze regel eveneens terzijde kan geschoven worden : iedere deelgenoot kan nl. de openbare verkoping van de goederen van de nalatenschap vorderen, indien deze niet gevoeglijk kunnen verdeeld worden (215).

De huidige redactie van art. 827 spruit ook voort uit de hierboven genoemde wetswijziging dd. 10 oktober 1967. Vóór deze wijziging werd in art. 827, eerste alinea bepaald dat enkel diende overgegaan te worden tot de veiling voor de rechtbank, indien de onroerende goederen niet gevoeglijk konden verdeeld worden. Er werd toen aangenomen, zoals A. Kluyskens het stelt dat "de onroerende goederen (...) niet gemakkelijk in natura verdeeld (kunnen) worden, wanneer zij niet kunnen in kavels gelegd worden zonder dat daaruit een vernieling, een beschadiging of een waardevermindering zou voortspruiten" (216). Het oordel over de mogelijkheid van al of niet gevoeglijke verdeling behoorde toe aan de souvereine bevoegdheid van de rechter ten gronde,

---

(214) Staatsbl., 31 oktober 1967.

(215) In alinea 2 van hetzelfde artikel wordt bepaald dat de veiling kan geschieden voor een, door onderlinge overeenkomst aangewezen notaris, indien alle partijen meerderjarig zijn.

(216) Schenkingen en Testamenten, nr. 144, p. 196, met verwijzing naar Brussel, 17 juli 1862, Pas, 1862, II, 350 en naar Luk, 23 mei 1868, Pas, 1868, II, 395; Zie ook H. De Page, Traité, t. IX (1946), p. 751-752; Zie Cass., 12 juni 1970, Pas, 1970, I, 906, waarin gesteld wordt dat de onmogelijkheid van gevoeglijke verdeling zowel kan afgeleid worden uit een materiële onmogelijkheid als uit alle be-geleidende omstandigheden (zoals bijv. de staat van onverdeeldheid).



zonder controlemogelijkheid door het Hof van Cassatie (217).

Sinds de genoemde wetswijziging werd het engere begrip 'onroerende goederen' vervangen door de ruimere term 'goederen'. Over de draagwijdte van deze terminologische wijziging dient er geen twijfel te heersen, niettegenstaande het feit dat de voorbereidende werken er geen aanwijzingen over verschaffen. Aangenomen kan worden dat het begrip goederen nu zowel betrekking heeft op de onroerende als op de roerende goederen, zoals deze resp. omschreven worden in art. 517 e.v. en in art. 527 e.v. B.W.

246. Art. 827 werd reeds door de rechtspraak toegepast na de begripsverruiming van 1967. Zo is er een vonnis gepubliceerd van de rechtbank te Brussel, dd. 10 mei 1973 (218) betreffende de verdeling van een huwelijksgemeenschap waarvan een handelszaak deel uitmaakte. Deze uitspraak werpt een merkwaardig licht op de gebruiksmogelijkheden van art. 827. Het geschil had o.m. betrekking op de vraag of de handelszaak, welke behoorde tot de huwelijksgoederengemeenschap van de geschilvoerende partijen-echtgenoten, in natura kon verdeeld worden (in toepassing van de regel van art. 826 B.W.) dan wel, of deze regel terzijde kon geschoven worden krachtens art. 827 B.W., omdat het een goed betrof dat niet gevoeglijk kon verdeeld worden, en bijgevolg openbaar diende verkocht te worden.

---

(217) A. Kluyskens, t.a.p., met verwijzing naar Laurent, deel 10, nr. 321; Demolombe, deel 15, nr. 657; Cass.Fr., 23 maart 1896, D., 1897, I, 443. Vgl. tevens het in vorige voetnoot vermelde cassatie-arrest van 12 juni 1970, met noot Pas., 1970, I, 906.

(218) J.T., 1974, p. 372-373.

Als roerend onlichamelijk goed kan de handelszaak onder de toepassing vallen van art. 827 B.W. De rechtbank nam aan dat de handelszaak een eenheid is die niet gevoeglijk kan verdeeld worden. Zij ging bijgevolg in op de eis van één der partijen, dat deze zaak in het openbaar moest verkocht worden.

Naar thans aangenomen wordt (219), kan de handelszaak nog niet beschouwd worden als een juridische universaliteit (universalitas juris), d.w.z. als een afzonderlijk vermogen, dat afgescheiden is van het resterende vermogen van de handelaar. De handelszaak wordt wél aanzien als een universalitas rerum, d.w.z. "als een geheel van lichamelijke en onlichamelijke roerende goederen die door de handelaar hetzij als huurder of als vruchtgebruiker worden aangewend voor de exploitatie van zijn handelsbedrijf" (220). De handelszaak vormt een doelgericht geheel, waarvan de eenheid en de samenhang erkend wordt, zowel door de wetgever (cfr. W. 25 oktober 1919 op de inpandgeving van de handelszaak (221) als door de rechtspraak (cfr. het hogergenoemd vonnis van de rechtbank te Brussel).

Door meer dan één auteur werd reeds vooropgesteld dat er een opvallende gelijkenis bestaat tussen de landbouw-exploitatie, als geheel van goederen welke afgestemd zijn op de voortbrenging van agrarische produkten, en de handelszaak. Het is zonder meer

---

(219) Vgl. F. Bouckaert, De handelszaak en de notariële praktijk, in, Het Notariaat, bron van recht en rechtszekerheid, p. 382 (p. 381-396)

(220) F. Bouckaert, t.a.p.

(221) Zie nochtans de hierboven genoemde bijdrage van F. Bouckaert, die op enkele belangrijke uitzonderingen wijst, o.c., p. 382-383.

duidelijk welke de voordelen van deze per analogiam-redenering kunnen zijn voor de materie van het erfrecht inzake landbouwbedrijven, en meer bepaald voor de toepassing van art. 827 B.W. Dit zou met name toelaten dat een landbouwbedrijf aanzien zou worden als een goed dat niet gevoeglijk in natura kan verdeeld worden en, bijgevolg, openbaar dient verkocht te worden op vordering van één der deelgenoten.

Wanneer men de theorie van de universalitas rerum, welke ruime toepassing vindt op het gebied van de handelszaak, zonder meer overbrengt op de landbouwexploitaties, doet zich een bijzonder probleem voor m.b.t. tot de toepassing van art. 827 B.W. Dit probleem ontstaat omdat, zoals men weet, aangenomen wordt dat de economische universaliteit, welke de handelszaak is, énkél en alleen samengesteld wordt uit r o e r e n d e goederen, en niet uit onroerende goederen (222). Als dezelfde theorie nu overgebracht zou worden op de landbouwbedrijven, zou zij weinig oplossing bieden voor wat betreft de toepassing van art. 827 op de vererving van deze bedrijven. Landbouwexploitaties zijn in België immers zeer dikwijls gemengd van aard : dit betekent dat de elementen van deze exploitatie voor een deel in eigendom en voor een deel in pacht worden gehouden. Deze situatie heeft als direct gevolg dat, bij toepassing van de theorie der universalitas rerum op het landbouwbedrijf, art. 827 enkel maar zou kunnen ingeroepen worden voor een deel van het bedrijf. Aldus zou de gevonden oplossing voorbijschieten aan de gestelde doelstelling : nl. het behoud van de eenheid van het landbouwbedrijf !

---

(222) Zie F. Bouckaert, art.cit., p. 395.

247. Een geval uit de Nederlandse rechtspraak, m.b.t. het vraagstuk van de gevoeglijke verdeling in het Nederlandse erfrecht, leert ons echter dat het niet strikt noodzakelijk is dat een beroep wordt gedaan op de leer der universalitas rerum, opdat art. 827 zou kunnen toegepast worden op de verdeling van landbouwbedrijven. In deze context wordt dan speciaal aandacht besteed aan de onroerende elementen van dit bedrijf. Het genoemde geval betreft een uitspraak van de arrondissementsrechtbank te Amsterdam, dd. II januari 1954 (223), die, naar verluidt, ruime weerklank heeft gevonden in de Nederlandse rechtsleer (224). Het geschil betrof o.m. de vraag of een boerderij met land, die als één boerenbedrijf werd geëxploiteerd sinds jaren, gevoeglijk kon verdeeld worden. De rechtbank was van oordeel dat dit bedrijf niet gevoeglijk kon verdeeld worden onder de erfgenamen, o.m. omdat een dergelijke verdeling in strijd zou zijn met hetgeen in de recente agrarische wetgeving (buiten het erfrecht) werd nagestreefd, en verder ook omdat een exploitatie van het bedrijf na splitsing economisch niet meer verantwoord zou zijn :
- " De Rb. is van oordeel, dat een boerenbedrijf van voormelden omvang niet gevoeglijk kan worden verdeeld. Zij wordt in deze overtuiging gesterkt door den inhoud van de wetgevingsmaatregelen op het gebied van den landbouw van den laatsten tijd, waaruit blijkt, dat het niet verantwoord is bedrijven als de onderhavige te versnipperen; en voorts ook door de mededeling namens eisers bij pleidooi gedaan (...). Eisers betwisten ook niet, dat een economische exploitatie bij splitsing niet meer mogelijk is. Van een gevoeglijk verdeeld kunnen worden tussen twaalf erfgenamen is in het geheel geen sprake."

---

(223) N.J., 1954, nr. 731, p. 1297-1298.

(224) Vgl. de reeds geciteerde bijdrage van J.M. Polak, Landbouw en erfrecht, p. 335-336, die ook verwijst naar Asser-Meijers-Van der Ploeg, p. 200 en naar Klaassen-Eggens, p. 298.

Uit het hierboven geciteerde geval blijkt m.i. dat het voldoende zou zijn dat men aan het begrip 'gevoeglijke verdeling' een voldoende ruime interpretatie zou geven, opdat men tegemoet zou kunnen komen aan de specifieke noden van de vererving inzake landbouwexploitaties. Deze begripsverruiming zou langs verschillende wegen kunnen geschieden. Zoals H. De Page immers vermeldt (225), kan de rechtbank reeds besluiten dat afgeweken moet worden van de regel der verdeling in natura, indien de goederen niet gevoeglijk kunnen verdeeld worden omwille van (o.m.) overdreven morcellering (226) of omwille van een gevoelige depreciatie van een deel of van het geheel der goederen (227). Voor de eerder genoemde doelstelling i.v.m. de vererving van landbouwbedrijven, zou het volstaan dat aan deze beide gronden (morcellering en depreciatie) een meer economische betekenis zou gegeven worden. Luidens de staande rechtspraak van het Belgische Hof van Cassatie (228) kan er trouwens toch rekening gehouden worden met alle begeleidende omstandigheden, zelfs wanneer het oordeel over de materiële mogelijkheid der verdeling niet voldoende zou zijn om de regel van de verdeling in natura terzijde te schuiven.

---

(225) O.c., p. 751-752.

(226) en (227) Zie de rechtspraak, die vermeld wordt bij De Page, t.a.p.. Er kan nog gewezen worden in een evolutie welke zich heeft voorgedaan in de Franse rechtspraak m.b.t. dit probleem. Waar naar verluidt, vroeger de regel van de verdeling in natura gemakkelijk terzijde werd geschoven voor de regel van de gelijkheid in waarde, blijkt er nu rechtspraak voor te komen die enigszins tegen deze evolutie ingaat. Zie Cass.Fr.14 februari 1968, R.P.N.B., 1968, P.347 e.v. met noot F.L., betreffende een interessant geval van eventuele depreciatie van een meerderheidsaandelenpakket.

(228) Zie het hogervermelde Cassatie-arrest van 12 juni 1970.

Ondanks de mogelijkheden, die aldus vrijkomen bij de toepassing van art. 827 in een ruimere betekenis, dient nogmaals herhaald te worden dat het resultaat van deze toepassing bestaat in de openbare verkoping van de goederen. Voor de potentiële bedrijfsovernemer kan dit een nadelige oplossing zijn, omdat hij over gereede geldmiddelen zal moeten beschikken en omdat, zoals gezegd, de overnameprijs sterk de hoogte kan ingaan wanneer deze verkooptechniek wordt aangewend. Niettemin dient gesteld dat de toepassing van art. 827 (en ook van 866 B.W.) in hogervermelde zin interessante perspectieven kan bieden, welke in de lijn liggen van een verantwoord structuurbeleid.

#### 4. Inbreng of inkorting tussen reservatairen

248. In zijn reeds meermaals geciteerd proefschrift "De erfrechtelijke reserve", onderzoekt R. Dillemans de vraag of er bij schenkingen of giften welke gedaan werden aan reservataire erfgenamen, met overschrijding van het beschikbaar deel, enkel inbreng dan ook inkorting noodzakelijk is volgens de regels van het burgerlijk wetboek. (229) Aan de basis van dit probleem ligt een terminologische verwarring in het erfrechtelijk hoofdstuk van het burgerlijk wetboek. In een aantal artikelen wordt een bijzondere regeling voorzien voor het geval de erflater een begunstiging heeft verleend aan een reservataire erfgenaam, welke het beschikbaar deel overschrijdt. Telkens wordt in die bepalingen

---

(229) P.168 e.v. Zie ook, van dezelfde auteur: Beginsenlen van Belgisch Privaatrecht, dl. VII, Testamenten, nr. 217, alsmede zijn Overzicht van rechtspraak, Schenkingen en testamenten, T.P.R., 1965, nrs. 57-58

aangeduid dat inbreng ( en dus niet: inkorting ) noodzakelijk is. Zo in art. 844 : "...; het meerdere is aan inbreng onderworpen"; in art. 366 : "... , wordt het meerdere in natura ingebracht. (...) moet de begiftigde het onroerend goed in zijn geheel inbrengen (...); in art. 918 : "en het overschot, indien er een is, wordt in de massa ingebracht. Deze toerekening en deze inbreng ...".

Alhoewel al deze uitdrukkingen nogal ondubbelzinnig zijn gesteld, aanvaardt de meerderheid van de Belgische rechtsleer en rechtspraak toch dat in al de genoemde artikelen telkens 'inkorting' en niet 'inbreng' moet gelezen worden (230). Men neemt dus aan dat de wetgever een verkeerde uitdrukking heeft gebruikt (231). Deze stelling werd reeds voorgehouden in de vorige eeuw in de Franse rechtsleer, zo o.m. bij Fr.Mourlon (232): "Ces expressions: est sujet à rapport, sont inexactes.

- 
- (230) Zie de verwijzingen bij R. Dillemans, hoger geciteerd. Sommige auteurs, zoals o.m. H. De Page (Traité, t. VIII-2 Les testaments, nr. 1480) maken gebruik van de tweeslachtige constructie " le rapport à fin de réduction ", hetgeen niet uitsluit, zoals Dillemans stelt (Testamenten, nr. 217) dat zij "in feite de regelen van de inkorting toe (passen) als dwingend geboden in alle gevallen waar de inbreng geroepen zou zijn om de reserve te herstellen " (eigen toevoeging).
- (231) Van deze beweerde vergissing kan niet zo onmiddellijk iets gemerkt worden bij de lezing van de voorbereidende werken : cfr. Locré, t.V, passim.
- (232) Répétitions écrites sur le deuxième examen du Code Napoléon, T.II, tweede herz.uitg., Parijs, 1852, p. 153. Zie ook hetgeen hij schrijft over art. 866 en art. 918, resp. op p. 175 en 263.

Les libéralités préciputaires qui dépassent la quotité disponible sont, en effet, sujettes, non pas à rapport mais à réduction. "R. Dillemans houdt daarentegen voor dat in de genoemde hypothese enkel inbreng verschuldigd is(233). Hiermede gaat hij welbewust in tegen de meerderheid in rechtsleer en rechtspraak. Om tot deze stelling te komen, vertrekt Dillemans bij het begrip der schenkingen, welke gedaan worden met vrijstelling van inbreng (234).

Indien een reservataire erfgenaam zo'n schenking heeft ontvangen, dan betekent dit dat deze verrichting mag aangerekend worden op het beschikbaar deel. Indien nu blijkt dat de waarde van de betrokken schenking het beschikbaar deel overschrijdt, dan kan de door de erflater verleende vrijstelling van inbreng niet meer gelden, zodat de normale inbrengverplichting terug uitwerking krijgt om de gelijkheid tussen de erfgenamen (t.a.v. het voorbehouden gedeelte) te herstellen. Aangezien de inbreng-operatie logisch gezien vóór de inkorting komt - aldus de auteur - heeft laatstgenoemde verrichting geen enkel nut meer vermits de rechten van de reservataire reeds voordien werden gewaarborgd.

- 
- (233) Samen met enkele andere auteurs: zie het genoemde proefschrift, loc cit. Een korte beschrijving van de gelijklopende theorieën in het Franse recht, kan men terugvinden bij P. Catala, Les règlements successoraux depuis les réformes de 1938 et l'instabilité économique, Parijs, 1955, p. 330 e.v.
- (234) Dit zijn trouwens de enige verrichtingen waarvoor de onderhavige vraagstelling enig nut heeft, vermits de schenkingen, welke gedaan werden als voorschot op erfdeel automatisch ingebracht moeten worden.



Het belang van deze stelling kan gemeten worden aan de hand van verschillende overwegingen, welke voortvloeien uit de verschilpunten die bestaan tussen de inbreng enerzijds en de inkorting anderzijds. Enkele van deze punten worden hierna opgesomd(235).

(i) inbreng duidt op een louter boekhoudkundige operatie, terwijl de inkorting een werkelijk terugplaatsen in de massa veronderstelt. Dit verschilpunt mag hier evenwel niet téveel worden benadrukt, omdat ook inkorting in sommige gevallen (bijv :art 924) in mindere ontvangst kan geschieden, wanneer het een reservatair-inkortingsplichtige betreft.

(ii) andere verschilpunten zijn daarentegen van groter belang in deze context; zo bijvoorbeeld:

(-) terzake van inbreng dient de waarde van de geschenken goederen te worden geschat op het ogenblik van de schenking, terwijl de waarde op het ogenblik van het openvallen van de nalatenschap terzake van inkorting bepalend is. Dit verschil in schattingsmoment kan erg belangrijk zijn in materies als de onderhavige, waarbij agrarisch onroerend goed wordt beschouwd, daar deze categorie erg onderhevig kan zijn aan waardeverschuivingen. Er dient evenwel aangestipt te worden dat ook t.a.v. de inbreng in minderneming het schattingsmoment wordt geplaatst op het ogenblik van het openvallen van de nalatenschap (cfr. art. 860 B.W.);

---

(235) Voor een meer volledige lijst van verschilpunten, zie A. Kluyskens, De schenkingen en testamenten, nr. 137 ; H. De Page, Traité, t.IX, les successions, nr. II77.

(-) de rechtsvordering tot inbreng kan enkel ingesteld worden tegen de begunstigde erfgenaam, terwijl de inkortingsactie bij insolventie van deze erfgenaam ook tegen de derde-verkrijger kan worden ingesteld.

249 De b i j z o n d e r s t e reden welke door R. Dillemans wordt geponeerd betreft evenwel het feit dat de reservatair krachtens de inkorting steeds tot de teruggave in natura kan verplicht worden, terwijl dit bij de inbreng niet het geval is. Een voorbeeld moge dit verduidelijken.

Een reservataire erfgenaam heeft een schenking buiten erfdeel gekregen. De waarde van deze schenking wordt uiteraard aangerekend op het beschikbaar deel. Indien deze waarde het beschikbaar deel overtreft, dan zal de verrichting normaal aan inkorting onderhevig zijn. Het ligt voor de hand dat de reservatair echter geen inkorting moet verschuldigd zijn ten behoeve van zichzelf. Maar de vraag stelt zich of hij ook uit het resterende deel nog eerst zijn individuele reserve mag putten of dat hij, integendeel, het geschonken goed in natura in de massa moet terugplaatsen (236).

Indien men mag aannemen dat de inkorting steeds in natura dient plaats te vinden, dan kan terecht gezocht worden naar interpretatiemethodes, waarbij de reservataire erfgenaam enkel aan inbreng zou blootgesteld worden. Alhoewel zoals hoger werd aangegeven, verschillende relevante verschilpunten tussen de inbreng en de inkorting kunnen opgesomd worden, lijkt het hierboven beschreven probleem immers het belangrijkste te zijn voor de materie die ons hier bezighoudt. De vraag kan evenwel gesteld worden of het wel nodig is om de gedachtengang van Dillemans te volgen om tot dit resultaat te komen. Kan men immers uit de desbetreffende (hoger aangehaalde) artikelen niet afleiden dat de inkorting in natura niet steeds als een noodzaak voorkomt?

---

(236) Zie de vraagstelling bij Dillemans, Testamenten, nr. 217.

En, kan men verder niet stellen dat de gevallen waar inbreng in natura noodzakelijk is ( steeds in hoofde van reservatairen ) gelijklopend zijn met die van de inkorting ? Deze vragen worden hieronder onderzocht.

Ten aanzien van schenkingen aan derden zijn er normaal geen problemen : de waarde ervan wordt aangerekend op het beschikbaar deel. Indien er een overschrijding is van het beschikbaar deel, dan wordt de schenking ingekort in natura (art. 920 B.W.).

Ten aanzien van schenkingen aan reservatairen, moet onderscheid gemaakt worden tussen twee hypothesen: (i) ofwel werden zij gedaan als voorschot op erfdeel en zijn zij onderhevig aan inbreng. Deze verrichtingen worden niet aangerekend op het beschikbaar deel. (ii) ofwel worden zij gedaan buiten erfdeel, of, m.a.w. met vrijstelling van inbreng. Deze schenkingen dienen aangerekend te worden op het beschikbaar deel. Indien de waarde ervan dit deel overschrijdt, dan is er een speciale inkortingsregeling voorzien in het burgerlijk wetboek. De twee bijzonderste stelregels zijn de volgende :

- (a) indien er vergelijkbare goederen aanwezig zijn in de massa, dan mag de begunstigde het geschonkene behouden; de inkorting geschiedt dan niet in natura maar in mindere ontvangst (art. 924 B.W.);
- (b) indien er geen vergelijkbare goederen aanwezig zijn (237) en de schenking betreft een onroerend

---

(237) Enkel in dit geval; cfr. H. De Page, Traité, t. IX, Les successions, (1946) nr. 1292A; idem, t. VIII, Les testaments, (1973) nr. 1536, 5°, b en nr. 1405, C, 2°, b; A. Kluyskens, Beginnelsen, t. II, De erfenissen, (vijfde druk) nr. 204; F. Laurent, Principes, t. XII, (tweede uitg., 1876) nr. 192 e.v., in 't bijz. nr. 195; zie ook G. Baudry-Lacantinerie en M. Colin, Traité théorique et pratique de droit civil, Des donations entre vifs et des testaments, t. I, Parijs, 1895, nr. 931.

goed, dient er een onderscheid te worden gemaakt tussen twee hypothesen:

(-) de scheiding kan gevoeglijk gebeuren : niets belet dan dat de teruggave in natura gebeurt;

(-) de scheiding kan niet gevoeglijk gebeuren : in dit geval geldt de regel pars major trahit minorem. Dit betekent dat het goed in zijn geheel wordt teruggeplaatst indien het teveel geschonkene groter is dan de helft van de waarde van het onroerend goed en dat het goed in zijn geheel wordt behouden in het tegenovergestelde geval.

250. Uit het bovenstaande blijkt voldoende dat de nadelen van de gewone inkorting niet automatisch kleven aan de inkortingsoperatie t.a.v. reservataire erfgenamen. Hierbij wordt niettemin telkens 'inkorting' gelezen, waar het woordje 'inbreng' voorkomt in hogergenoemde artikelen (238).

---

(238) Hierbij dient te worden aangestipt dat Dillemans blijkbaar aanneemt dat art. 924 B.W. een inbrengregeling en géén inkortingsregeling betreft. De auteur stelt (Testamenten, p. 423, onder en p. 424-425; De erfrechtelijke reserve, p. 171 e.v.) dat het Tribunaat in de situatie van art. 924 klaarblijkelijk een geval zag van inbreng en dat het daarom dit artikel in overeenstemming wou brengen met art. 859. Men zou echter even goed kunnen stellen dat het Tribunaat bij deze bijzondere inkortingsregeling een analogisch systeem wou voorzien met art. 859. Men notere trouwens dat art. 924 het endig artikel is in hogergenoemde reeks, waarin het woordje inbreng niet voorkomt; wél wordt gesproken over "donation entre vifs réductible". (Cfr. Locré, t. V, II, XIV, 26 en XII, 20).

Ten aanzien van de reservataire erfgenamen organiseert het burgerlijk wetboek zelf - naar analogie met de inbreng in mindere ontvangst - een soort inkorting in mindere ontvangst, zonder dat afbreuk wordt gedaan aan de gelijkheid tussen de reservatairen. Fr. Murlon (239) merkt in dit verband het volgende op : "Ce mode d'opérer ne fait aucun préjudice aux autres héritiers, tandis que la réduction en nature froisserait souvent l'intérêt du réservataire en lui enlevant des biens auxquels il s'est peut-être attaché " Eén en ander leidt bijgevolg tot de vaststelling dat er blijkbaar in het systeem der schenkingen buiten erfdeel aan reservatairen, ongeacht of men de theorie van de inbreng, dan wel van de inkorting aankleeft, mogelijkheden verscholen liggen t.a.v. de vererving van bedrijven. Het zou dus niet mogelijk zijn om een zeer strak onderscheid aan te houden tussen inkorting en inbreng, op grond van de teruggaveplicht-in natura(240).

Deze conclusie is evenwel voorbarig, vooral omdat zij gesteund is op een theoretisch onderzoek van de artikelen van het burgerlijk wetboek. Uit de praktijk blijkt immers dat de parallel tussen de inkorting en de inbreng, t.a.v. schenkingen buiten erfdeel aan reservataire erfgenamen, niet tot het einde toe kan doorgetrokken worden. Deze breuk vindt hoofdzakelijk haar oorzaak in het feit dat de regel van de kwalitatieve gelijkheid tussen de reservataire erfgenamen (d.w.z.: enkel vrijstelling van inbreng in natura indien er vergelijkbare onr. goederen aanwezig zijn)

---

(239) O.c., p. 277.

(240) Ook in het cassatie-arrest van 30 maart 1944, Pas., 1944, I, 281, wordt de regel van de inkorting in natura tussen reservatairen sterk gerelativeerd: "qui d'ailleurs ne se trouve dans aucun des cas prévus aux articles 856 et 924 (...). (...) il doit les(=titres) rétablir en nature dans la succession".

niet steeds gehandhaafd wordt. Van deze regel wordt courant afgeweken in de practijk! Dit gebeurt met name langs de techniek van de inbreng in mindere ontvangst om. Deze van het (kwalitatief)gelijkheids-principe afwijkende regeling wordt voornamelijk gesteund op de overweging dat de inbrengregeling van het burgerlijk wetboek niet dwingend van aard is. Concreet betekent dit dat de vrijstelling van inbreng in natura niet gebonden is aan het voorhanden zijn van vergelijkbare goederen in de nalatenschap. De grondslagen en de uitwerking van deze bijzondere techniek worden in een volgende afdeling behandeld.

Deze vondst van de praktijkjuristen zou, op het eerste zicht althans, voldoende reden kunnen verschaffen om de hiervoor aangegeven theorie van Dillemans terug op te nemen. Nu immers blijkt dat de inkorting in natura aan veel strakkere regels gebonden is dan de inbreng in natura, wordt het wellicht opnieuw zinvol om het vraagstuk van de schenkingen aan reservataire erfgenamen met overschrijding van het beschikbaar deel terug ter hand te nemen. Boven deze louter theoretische benadering wordt hier echter een pragmatische weg verkozen. Men kan immers stellen dat, het genoemde probleem van schenkingen aan reservataire een praktische oplossing kan krijgen wanneer een aantal clauses worden opgenomen in de schenkingsregeling of in het testament. Indien de vader bedrijfshoofd aan één zijner kinderen een schenking buiten erfdeel wil doen van een groot deel van het bedrijf, zonder het risico te lopen dat deze schenking, door overschrijding van het beschikbaar deel nog onderhevig zou zijn aan inkorting in natura voor het geheel of voor een gedeelte, kan hij wellicht best volgende formules aanwenden :

(a) ten belope van het beschikbaar deel (zoals dit zal blijken op het ogenblik van het openvallen van de nalatenschap) wordt de schenking buiten erfdeel gemaakt ;

(b) ten belope van de (eventuele) overschrijding van het beschikbaar deel wordt de schenking als voorschot op erfdeel gemaakt, met vrijstelling van inbreng in natura, of, m.a.w. met inbreng in mindere ontvangst.

25I. Vooraleer over te gaan tot de beschrijving van techniek van de inbreng in mindere ontvangst kan nog even stilgestaan worden bij een ander aspect van deze materie : met name de aanwijsbaarheidsmogelijkheid van de reserve. Uit het bovenstaande volgt dat de mogelijkheid van cumulatie van het beschikbaar deel en van de individuele reserve in hoofde van één reservataire erfgenaam, aan de erflater in zeker opzicht de gelegenheid geeft om de voorbehouden erfgoederen aan te wijzen (24I). Nu wordt wel algemeen aanvaard dat de erflater vrij mag beschikken over het beschikbaar deel en - uiteraard - dat hij dit ook individueel aanwijsbaar mag maken. Op het terrein van de reserve wordt evenwel nog steeds voorgehouden aan de "'regel' dat de de cuius aan de devolutie van het voorbehouden deel, zoals die door de wet is geregeld niet mag raken, dat de reserve vooraf globaal vastgesteld moet zijn en dat vervolgens de reservataire collectief hiertoe moeten komen, alsof de de cuius er niet over beschikt had" (242). De mogelijkheid van

---

(24I) Cfr. R. Dillemans, Testamenten, nr. 217.

(242) R. Dillemans, loc.cit., met verwijzing naar Cass. 30 maart 1944, Pas., 1944, I, 281, alsook opgenomen in o.c., nr. 225.

aanwijsbaarheid van voorbehouden erfgoederen wordt echter tenvolle erkend terzake van schenkingen als voorschot op erfdeel, waarvoor inbreng in mindere ontvangst werd toegelaten door de erflater (243). Maar ook buiten deze hypothese vloeit de mogelijkheid van gedeeltelijke aanwijzing van reservataire erfgoederen voort uit het systeem van het burgerlijk wetboek: indien de massa voldoende goederen van gelijke aard en deugdelijkheid bevat, kan de begunstigde reservatair het beschikbaar deel cumuleren met zijn individuele reserve zonder - in die mate - verplicht te zijn tot een restitutie in natura (art. 924 B.W.) (244). Hieruit mag wellicht afgeleid worden dat principiële bezwaren tegen de aanwijzing van reservataire erfgoederen zeker niet alleen op het systeem van het burgerlijk wetboek mogen gesteund worden.

- 
- (243) Cfr. het standaardwerk van A. Leuck, De la nature juridique de l'avancement d'hoirie, Bibl. dr.priv., t. LXXIX, Parijs 1967, 477 p. ; H. De Page, Traité, t.VIII2, Les Testaments, 1973, nr. 1405, C, I°, c, p. 1565; Ch. Beudant, Cours de droit civil français, t.VI, Les donations entre vifs et les testaments, dl.I, Parijs, 1934, nr. 127. Deze laatste verwijzing dient genuanceerd in dier voege dat Beudant wél een globale aanwijzing van de reserve mogelijk acht, en niet expliciet de bijzondere onrechtstreekse aanwijzing.
- (244) Indien er desgevallend een groter deel werd geschonken dan de waarde, resulterend uit de som van het beschikbaar deel en de individuele reserve, spelen de gewone inkortingsregels opnieuw.



5. Inbreng in mindere ontvangst (245)

252. In het voorgaande werd reeds gewag gemaakt van de mogelijkheid die voor de erflater openstaat om de begunstigde van een schenking (als voorschot op erfdeel) vrij te stellen van de inbreng in natura. Aangenomen wordt dat deze vrijstelling ofwel imperatief, ofwel facultatief kan zijn (246). Zij is imperatief wanneer de erflater de inbreng in mindere ontvangst heeft opgelegd aan de begunstigde. Dergelijke clause is niet strijdig met de regels van de inbreng, daar deze laatste niet van openbare orde zijn (247). Het nadeel van deze constructie voor de begunstigde bestaat er in dat hij desgevallend moet instaan voor het verlies van de zaak (248). De inbreng in mindere ontvangst is daarentegen facultatief wanneer de erflater de begunstigde enkel maar heeft vrijgesteld van de inbreng in natura, zonder hem te verplichten een inbreng in minderneming te verrichten. Bij het openvallen van de nalatenschap heeft de begunstigde

---

(245) Deze uiteenzetting heeft uiteraard alleen betrekking op de onroerende goederen van de nalatenschap. T.a.v. roerende goederen geldt de inbreng in mindere ontvangst als regel (art. 868 B.W.).

(246) Cfr. H. De Page, Traité, t. IX, Les successions (1946), nrs. L290-I295; A. Kluyskens, Beginselen, t. II, De erfenissen (1954) nrs. 201 e.v.

(247) Cfr. H. De Page, o.c., nr. II76. Deze verplichting mag zelfs impliciet opgelegd zijn, zo bvb. door het feit dat de erflater aan de begunstigde een inbreng in geld oplegt (zie verwijzingen naar rechtspraak bij H. De Page, loc.cit.).

(248) Er wordt aangenomen dat deze clause art. 805 B.W. buiten werking stelt (cfr. H. De Page, loc.cit., met verwijzingen).

dienvolgens de keuze : ofwel toch inbrengen in natura, ofwel inbrengen in mindere ontvangst. Door het behoud van deze keuzemogelijkheid ontloopt de begunstigde de kans dat hij in ieder geval het verlies van het goed zou moeten dragen (249). In hoofde van deze persoon is de facultatieve inbreng in mindere ontvangst dus veruit het meest interessant.

De inbreng in minderneming t.a.v. van een schenking als voorschot op erfdeel heeft het voordeel dat de begunstigde het onroerend goed mag behouden; hij dient enkel de waarde ervan in te brengen (250). Zoals reeds in de voorgaande paragraaf werd gesteld, houdt dit in zeker opzicht de mogelijkheid in voor de erflater om een deel van de voorbehouden goederen aanwijsbaar te maken. Het is dus een soort "allotissement anticipé" (251).

- 
- (249) De loutere vrijstelling van inbreng in natura stelt art.855 niet buiten werking(cfr.H. De Page, o.c., nr. 1290, voetnoot (5); A. Kluyskens, o.c., nr. 202).
- (250) Deze waarde dient vastgesteld te worden bij het openvallen van de nalatenschap (vgl. art.860 BW). Hier wordt niet ingegaan op het geval dat de erflater zelf een in te brengen som zou hebben vastgesteld; zie daarover : H. De Page, o.c., nr. 1295; A. Kluyskens, o.c., nr.202; Laurent, t.XI, nr.25; H. Petit, Liquidation et partage des successions, Brussel, 1907, nr. 1299.
- (251) A. Leuck, o.c., nr. 78, p. 73. Deze uitspraak geldt uiteraard alleen t.a.v. de schenking met vrijstelling van inbreng in natura.

253. De geldigheid van de vrijstelling van inbreng in natura wordt algemeen aanvaard in de Belgische rechtsleer en rechtspraak (252). Deze stelling vindt nochtans geen uitdrukkelijke grondslag in het burgerlijk wetboek.

De inbreng in mindere ontvangst wordt weliswaar voorzien in art. 859, maar heeft daar betrekking op twee bijzondere gevallen : (a) de vervreemding van het geschonken goed, en (b) het aanwezig zijn van vergelijkbare goederen in de nalatenschap van de erflater. Krachtens dit artikel kan inbreng in natura alleen geëist worden indien die twee genoemde hypothesen niet voorhanden zijn. Door de rechtsleer wordt evenwel aangenomen dat art. 859 geen dwingend rechtelijk karakter heeft. Verder leidt men uit art. 843 BW. af dat, indien de erflater de begunstigde compleet van inbreng kan vrijstellen, hij a fortiori kan vrijstellen van de inbreng in natura : "Wie het meerdere kan, kan ook het mindere !" Deze redenering loopt mank omdat de inbreng in natura niet "iets minder" is dan de vrijstelling van inbreng, maar wél "iets anders". Dit is trouwens één van de argumenten die J. Verstraete, in zijn hogergenoemde bijdrage aanvoert om het juridisch fundament van de veralgemeende techniek der inbreng in mindere ontvangst te betwijfelen (253). De vrijstelling van inbreng duidt er immers op dat de schenking buiten erfdeel gebeurt : dergelijke schenking raakt bijgevolg noch aan de kwantitatieve rechten (globale waarde van de reservataire aanspraak), noch aan de kwalitatieve rechten (de gelijkheid t.a.v. de aard van de goederen) van de reservataire erfgenamen, tenzij in het geval van overschrijding van het beschikbaar deel, waarvoor een bijzondere inkortingsregeling werd voorzien om de genoemde rechten te waarborgen.

---

(252) Voor verwijzingen zie J. Verstraete, Het notariaat en bijzondere bedingen bij schenkingen en testamenten, in Het notariaat, bron van recht en rechtszekerheid, p. 305.

(253) O.c., p.307.

Bij vrijstelling van inbreng in natura daarentegen, blijft de schenking binnen het erfdeel van de begunstigde; zij wordt bijgevolg aangerekend op zijn reserve. In ieder geval zullen ook hier de kwantitatieve rechten van de andere reservataire gewaarborgd zijn (door de inbreng van de waarde van het goed) maar niet per se ook de kwalitatieve rechten. Het kan namelijk gebeuren dat er in de nalatenschap geen vergelijkbare onroerende goederen meer aanwezig zijn, zodat de gelijkheidsregel in dit opzicht geschonden wordt.

In de praktijk wordt blijkbaar aangenomen dat de vrijheid van de erflater om schenkingen als voorschot op erfdeel met vrijstelling van inbreng in natura te verrichten niet begrensd wordt door de kwalitatieve vereiste, neergelegd in art. 859 BW (254). Hier is duidelijk een zeer interessante constructie voorhanden, welke aan de erflater toelaat om reeds tijdens zijn leven een gedeelte van zijn bedrijf over te dragen aan zijn zoon-bedrijfsopvolger, terwijl deze laatste de zekerheid heeft (dit geldt vooral t.a.v. de mogelijkheid van krediet en de daarmee verbonden zekerheidsstelling) dat het goed ook na het openvallen van de nalatenschap in zijn kavel zal blijven. Deze algeme gangbare praktijk, welke in het Belgisch recht slechts impliciet een grondslag kan vinden in het burgerlijk wetboek, heeft elders reeds weerslag gevonden in een legislatieve hervorming. Dit is het geval voor het Franse recht, waar reeds in 1938 werd afgeweken van het algemeen principe van de inbreng in natura ten voordele van het principe van de inbreng in mindere ontvangst, behoudens afwijkend beding vanwege de erflater (255).

./.

- (254) Dit wordt impliciet aangenomen in de rechtsleer: cfr. Laurent, o.c., t.XI, nr.26; Fuzier-Herman, Code civil annoté, t.II (art.637-1047), nieuwe herz. uitg. dr. R. Demogue, Parijs, 1936, p. 416-417; H. De Page, o.c., nr. 1295 ; A. Kluyskens, o.c., nrs. 201-202.

Kwantitatief zal de erflater evenwel gebonden blijven aan de bepalingen aangaande het voorbehouden deel van de nalatenschap; zie hieromtrent Aubry en Rau, Cours de droit civil français, dl. II, Parijs, 1918, § 634. J. Verstraete, o.c., p. 305-308, vecht de juridische fundering van deze praktijk ook aan op grond van het feit dat zij zou indruisen tegen het verbod van overeenkomst over een nog niet opengevallen nalatenschap. H. De Page (o.c., nrs.500 e.v.) rangschikt deze praktijk evenwel bij de uitzonderingen op dit algemeen verbod. Over deze overeenkomsten, zie ook R. Piret en R. Pirson, Examen de jurisprudence (1952 à 1955), Successions et libéralités, R.C.J.B., 1956, p. 115 e.v.

- (255) Het wetsdecreet van 17 juni 1938 wijzigde art. 859 als volgt : "Le rapport des immeubles ne peut être exigé en nature, à moins d'une stipulation contraire de l'acte de donation ". Zie P. Catala, Les règlements successoraux depuis les réformes de 1938 et l'instabilité économique, Parijs 1955, 447 p. ; A. Leuck, o.c., p. 33 e.v. De aandacht kan ook gevestigd worden op een meer recente wetswijziging in het Franse recht, doorgevoerd bij W. nr. 71-523, 3 juli 1971 " modifiant certaines dispositions du code civil relatives aux rapport à succession, à la réduction des libéralités excédant la quotité disponible ...", waardoor de gelijkheid tussen de erfgenamen wordt verstevigd, door middel van een wijziging in de regeling m.b.t. het schattingsmoment der erfgoederen. Zie hierover, J.P. Arrighi, Observations sur le rapport et la réduction des libéralités, D.S., 1972, Chron., 85-90, en, meer uitgebreid, A. Ponsard, La loi du 3 juillet 1971 sur le rapport à succession, la réduction pour atteinte à la réserve et les partages d'ascendants, D.S., 1973, Chron., 1-37.

6. Evaluatie en onderzoek 'de lege ferenda'

254. Het Belgisch recht kent aldus weinig of geen bepalingen van direct agrarisch erfrecht. Dit staat in felle tegenstelling tot de wetgeving van de ons omringende landen, zoals Duitsland, Zwitserland, Frankrijk en Luxemburg (256). Deze tegenstelling kan echter verantwoord worden door een corresponderend verschil in de aanwending van juridische technieken voor het ingebruiknemen van agrarisch onroerend goed. De hiervoor genoemde landen, die beschikken over een uitgewerkt agrarisch erfrecht, kennen overwegend eigendomsbedrijven. Dit heeft de resp. wetgevers ertoe aangezet om beschermende maatregelen te nemen t.a.v. de vererving van landbouwbedrijven, welke voornamelijk gestoeld zijn op een gekanaliseerde overdracht van het eigendomsrecht van de onroerende goederen (257). Dergelijke maatregelen waren veel minder urgent in landen zoals België en Nederland, waar een zeer groot aantal bedrijven in pacht worden gehouden. Het uitvoerig

---

(256) Ook in Luxemburg werd een wetgevende hervorming doorgevoerd, cfr. bijlage I bij het rapport van de raadgevende vergadering van de Raad van Europa, over het agrarisch erfrecht (M. Geelkerken), doc. 2499, 4 januari 1969. Zie ook Le capital dans l'agriculture et son financement, vol II, Etudes par pays, Rapport sur les politiques agricoles, O.C.D.E., Parijs 1970, tw. Luxembourg, p. 18-19.

(257) Deze landen kennen meestal een zeer liberale pachtwetgeving. Frankrijk vormt hierop echter een belangrijke uitzondering. Ook in Duitsland zijn er plannen om de pachtwetgeving te hervormen, cfr. A. Pikalo, Reformvorstellungen und Reformstrebungen des Gesetzgebers auf dem Gebiet der Landpacht in der Bundesrepublik Deutschland und in den Nachbarländern, Agrarrecht, 1972, p.

geregeld zijn van agrarische verervingen is recht evenredig met de kwantiteit van eigendomsbedrijven, en, maar dit slechts in mindere mate, omgekeerd evenredig met de strengheid van de pachtwetgeving (258). Het is dan ook merkwaardig dat in België, waar de pachtwetgeving zeer streng en uitvoerig is geregeld, een aantal bepalingen van quasi-erfrechtelijke aard zijn gegroeid binnen diewetgeving, waardoor de overgang van het pachtcontract, na het overlijden van de pachter-bedrijfshoofd, wordt geregeld.

255. In dit verband kunnen twee punten worden toegelicht. Het eerste betreft de devolutie van het pachtcontract van de vader-pachter naar de zoon-bedrijfsopvolger; het tweede heeft betrekking op het toestaan van een pachtcontract door de vader-eigenaar aan de zoon-bedrijfsopvolger.

(a) Overgang van een bestaand pachtcontract.

De wetgeving m.b.t. de pachtovereenkomsten bevat, zoals gezegd, quasi-erfrechtelijke bepalingen. Dit pseudo-erfrecht heeft met name betrekking op de overgang van het pachtcontract van de vader-pachter naar het familielid-bedrijfsopvolger, na het overlijden van eerstgenoemde. Deze reglementering heeft, vooral sinds de uitvaardiging van de pachtwet van 4 nov. 1969-- en met name door de instelling van de pachtervernieuwing - een zeer belangrijke inhoud gekregen. Reeds vanaf de

---

(258) Hier dient voorbehoud te worden gemaakt t.a.v. het Franse recht.

eerste bijzondere pachtwetgeving van 1929 was een trend begonnen naar een soort familiale devolutie van het pachtcontract (259). De mogelijkheid van pachtvernieuwing heeft aan dit fenomeen een belangrijke wending gegeven : deze instelling sluit nl. niet alleen in dat de pachtovereenkomst niet beëindigd wordt met de dood van de pachter (hetgeen geregeld is in de artt. 31 e.v. PW. 1969), maar ook dat aan de cessionaris grotere rechten worden toegekend dan diegene waarover de cedent beschikte : er gaat, behoudens verzet van de verpachter op wettelijke grondslagen, een nieuwe eerste pachtperiode in van negen jaar. Dit betekent o.m. dat de nieuwe pachter van een strenge opzegregeling in hoofde van de verpachter kan genieten. Deze overgang van vader op zoon (of breder : familielid) kan zowel tijdens het leven als na het overlijden gebeuren. Uiteraard zijn de uitvoeringsmodaliteiten al naargelang het gaat om de eerste dan wel om de tweede hypothese enigszins anders geregeld. Tijdens zijn leven kan de vader-pachter zijn pachtcontract, zonder voorafgaandelijke toestemming van de verpachter overdragen aan zijn zoon-bedrijfsopvolger (260). Na kennisgeving van de overdracht door de cedent aan de verpachter, en bij ontstentenis van geldig verzet van deze laatste, ontstaat pachtvernieuwing in hoofde van de cessionaris ( art. 34-37 PW. 1969).

---

(259) In zeker opzicht lag de kiem hiervan reeds verborgen in het BW. 1804, met name door de afschaffing van de regel, volgens dewelke de dood van de pachter een einde stelde aan de pachtovereenkomst, cfr. supra.

(260) De wettekst (art. 34 PW. 1969) is ruimer : hij omvat ook afstammelingen of aangenomen kinderen van de pachter of van diens echtgenote.



De cessionaris verkrijgt dienvolgens de zekerheid dat hij gedurende een voldoende lange termijn over de pachtgoederen zal kunnen beschikken, om de overnamevergoeding en bijkomende investeringskosten, welke eventueel na de overname werden verricht, financieel draagbaar te maken (261). De keuze van de bedrijfsopvolger-begunstigde zal in laatste instantie door de vader zelf kunnen gebeuren, zodat hieromtrent geen moeilijkheden <sup>reizen</sup>. Tegelijk met de overdracht van het pachtcontract kan de vader tevens het roerend bedrijfskapitaal overdragen. Voor zover uit deze overeenkomst geen onrechtstreekse voordelen voortvloeien voor de bedrijfsopvolger (-erfgenaam), zullen er later geen problemen meer ontstaan bij het openvallen van de nalatenschap (262). De overname van het pachtcontract kan ook post mortem gebeuren. De cessionaris(en) wordt dan aangeduid in onderling overleg tussen de erfgenamen of rechtverkrijgenden van de overleden pachter. Bij gebreke van akkoord kan de toewijzing geschieden door de vrederechter. Na kennisgeving door de overnemer(s) aan de verpachter, en mits deze laatste geen geldige reden van verzet kan aanvoeren, ontstaat pachtvernieuwing in hoofde van de overnemer(s) (art. 43 PW. 1969). De regeling van de overname van het roerend bedrijfskapitaal kan op verschillende manieren geschieden. In tegenstelling tot de voorgaande hypothese is dit echter in ieder geval een erfrechtelijke aangelegenheid :

---

(261) Zie voor een geval in de rechtspraak, waarbij deze laatste reden als niet aanwezig zijnde werd geoordeeld : Vred.Hoei, 31 mei 1974, R.N.B., 1974, p. 297-300.

(262) Cfr. toepassing van art. 853 BW.

(i) ofwel werd de beneficiaris aangewezen door de overleden pachter, bijvoorbeeld bij testament ; in dit geval zal uitgegaan moeten worden of deze toewijzing buiten erfdeel dan wel als voorschot op erfdeel is gebeurd. In ieder geval kan de inbreng alleen in mindere ontvangst geschieden, krachtens art. 868 BW.

(ii) ofwel werd dienaangaande niets geregeld. In dit geval zal de toewijzing in onderling overleg moeten tot stand komen of, bij gebreke daarvan, volgens de procedure van art. 834 BW. (aanduiding van een deskundige door de rechter-commissaris). In laatstgenoemde hypothese dient er evenwel rekening mee te worden gehouden dat luidens art. 832 de kavels zoveel mogelijk op een vergelijkbare wijze moeten samengesteld worden en dat luidens art. 834, laatste lid, de toewijzing gebeurt door loting. Deze complicaties zullen wellicht niet optreden indien slechts één der erfgenamen in de landbouw werkzaam is, maar mogelijks wél wanneer verschillende onder hen een agrarisch beroep hebben. In dit verband weze herinnerd aan een toewijzingsmogelijkheid in het Franse recht, welke voor deze problematiek een oplossing kan bieden voor de overnemer van het pachtcontract. Deze laatste kan immers, na toewijzing krachtens art. 831 Code Rural, de toewijzing vragen van de train de culture, krachtens art. 832, al. 8, Code Civil, d.i. het geheel van roerende elementen die aan de exploitatie verbonden zijn (263). Meer in het algemeen rijst hier de vraag wie de voorrang moet krijgen inzake de toewijzing van het exploitatiemateriaal : de pachter-overnemer dan wel andere erfgenamen-exploitanten van een ander bedrijf. Wellicht zou hier de regel kunnen toegepast worden dat zoveel mogelijk de exploitatie-eenheid van het bedrijf, zoals het bestond bij het overlijden van de erflater, moet gevrijwaard worden. Dit principe geldt thans reeds in het erfstelsel der kleine nalatenschappen (264).

---

(263) Zie .

(264) Zie hoger, p.

(b) T estaan van een (nieuw) pachtcontract.

Aangezien, zoals hoger reeds werd aangestipt, een groot aantal landbouwexploitaties een deel van de goederen in eigendom, en een ander deel in pacht houden, kan het wellicht voor de hand liggen dat de vader-eigenaar (ter gelegenheid van de bedrijfsovername of daarbuiten) een pachtcontract toestaat aan de zoon-bedrijfsopvolger m.b.t. de onroerende goederen die zijn eigendom uitmaken (265). In welk opzicht kan deze contractsluiting erfrechtelijke problemen stellen? Hiervoor dient hoofdzakelijk rekening te worden gehouden met het reeds eerder genoemd art. 853 BW., dat de indirecte voordelen welke een erfgenaam heeft kunnen putten uit overeenkomsten, welke hij met de overleden heeft afgesloten, aan inbreng onderwerpt. Om uit te maken welke deze indirecte voordelen kunnen inhouden wordt in de rechtsleer (266) doorgaans de vergelijking gemaakt met de contractsvoorwaarden van dezelfde overeenkomst, welke per hypothese zou afgesloten zijn door de overledene met een derde, en dus niet met de erfgenaam (267). Indien blijkt dat, in het licht van deze vergelijking, de contractsvoorwaarden t.a.v. de erfgenaam bijzonder gunstig zijn, wordt geconcludeerd dat de overledene deze erfgenaam heeft willen begunstigen. Uiteraard blijft dit een feitelijke vraag (268). Als voorbeelden van bevoordeling worden meestal

---

(265) Eventueel gekoppeld aan de overdracht van een bestaand pachtcontract, in functie van de door de vader gepachte goederen.

(266) Cfr. H. De Page, Traité, t. IX, Successions, nr. 1212, B, I; A. Kluyskens, Beginselen, t. II, De erfenissen, nr. 175; H. Petit, Liquidation et partage des successions, Brussel, 1907, nr. 1239 en nrs. 1486-1487.

(267) Zie o.m. H. De Page, loc.cit.,: "... à ce que le défunt pourrait obtenir d'un tiers "; "... s'il est prouvé qu'un tiers n'en aurait pas bénéficié ".

(268) Zie Gent, I augustus 1883, Pas., 1884, II, 27.

genoemd: een bijzonder lage huurprijs (269), een buitengewoon lange huurtermijn, een contractuele koopoptie of een clause in de overeenkomst, waarbij de lasten, welke volgens gemeen recht ten laste van de huurder vallen (gewone onderhoudslasten of huurherstellingen) terugbetaalbaar zouden gemaakt zijn.

Uit dit alles mag evenwel niet worden afgeleid dat de wettelijke voordelen die de pachter geniet krachtens de pachtwet kunnen aangemerkt worden aan een indirecte bevoordeling van de erfgenaam-pachter. Het toestaan van een (weliswaar bijzonder streng gereguleerde) pachtovereenkomst aan de zoon-bedrijfsopvolger kan op zichzelf dus niet voldoende zijn om van enige begunstiging te spreken, daar de erfgenaam op dit punt in een zelfde positie verkeert als iedere derde. Extra-wettelijke voordelen zouden mogelijks wel kunnen aanzien worden als indirecte bevoordeling. Men denke bijvoorbeeld aan een uitzonderlijk lange pachttermijn. Hierbij zou men evenwel rekening moeten houden met de wettelijke regeling, krachtens dewelke de maximum-pachtprijsreglementering soepeler is naarmate een langere pachtduur wordt overeengekomen (minstens 18 jaar) (270).

---

(269) Een bijzondere vraag stelt zich t.a.v. de inbreng van de reeds genoten voordelen (lage huurprijs): moeten deze niet beschouwd worden als vruchten, welke luidens art. 865 slechts aan inbreng onderworpen zijn vanaf de dag van het overlijden? In de rechtsleer luidt het antwoord meestal positief, cfr. H. De Page, loc cit.; A. Kluyskens, loc cit.

(270) Cfr. art. 4 van art. III W. 4 november 1969. Het toestaan van een pachttermijn van bijv. 18 jaar, zou zelfs in zekere zin de hypothese van een uitdrukkelijke bevoordeling uitsluiten (indien tenminste een hogere pachtprijs dan de normaal toegelaten wordt betaald - het toegelaten verschil is 10%), daar het inkomen van de erflater in die mate zou vergroot zijn.

Een bijzonder vraagstuk bij dit alles wordt nog gevormd door het bestaan van de chapeau of pas de porte. De vraag rijst nl. in hoeverre de overnemer de door hem betaalde vergoeding kan inroepen om zijn erfrechtelijke aanspraken te rechtvaardigen, of nog, in hoeverre de andere erfgenamen de overdracht tijdens het leven van een door de erflater afgesloten pachtcontract aan de zoon-bedrijfsopvolger zonder pas de porte of met een lagere vergoeding dan gebruikelijk kunnen beschouwen als een indirecte bevoordeling van laatstgenoemde (271). Het antwoord op deze vragen hangt volledig af van de vraag naar de geoorloofdheid van deze vergoeding. Over deze vraag wordt in een ander hoofdstuk uitvoerig gehandeld (272).

256. Het ontbreken van een direct agrarisch erfrecht en de daaruitvolgende toepassing van de gewone erfrechtelijke bepalingen op de verervingen van landbouwbedrijven dient niet noodzakelijkerwijze te leiden tot de versnippering van de bedrijven. Hiertoe kan de afsluiting of de overdracht van pachtovereenkomsten bijdragen, maar ook, - en zeker niet in het minst - de aanwending van de hierboven beschreven mechanismen, welke gebundeld werden onder de hoofding "indirect agrarisch erfrecht". Door deze bundeling en beschrijving werd m.i. genoegzaam aangetoond dat de erfrechtelijke regels van het BW. voldoende speelruimte laten voor een min of meer aangepaste vererving van agrarische bedrijven, meestal op initiatief van de erflater (273). In dit opzicht is de balans dus positief.

---

(271) Over deze vergoeding, zie p.

(272) Cfr. p.

(273) T.t.z. de mogelijkheid van gevoeglijke verdeling vormt in zeker opzicht een uitzondering op deze vaststelling.

257. Een andere vraag is natuurlijk of de overheid de vrijwaring van de eenheid van landbouwbedrijven (door erfrechtelijke overgang) volledig mag en moet overlaten aan het privaat initiatief. Sommige landen hebben inderdaad een andere oplossing verkozen en hebben de overgang van landbouwbedrijven in hun geheel verplichtend gemaakt. Een voorbeeld hiervan is te vinden in het Duits agrarisch erfrecht, en met name in het Anerbenrecht (tenminste voor wat bepaalde Länder aangaat), alhoewel ook daar stemmen opgaan om de overheidsmening terzake iets soepeler te maken. Het invoeren van een erfhoeverecht in België, in navolging van het Duitse voorbeeld, lijkt echter minder gepast. Net zoals voor Nederland zou de grootste struikelblok ook hier kunnen gevormd worden door het niet-verankerd zijn van een dergelijke gewoonte in ons recht (274). De geografische spreiding van het niet wettelijk geregeld Nederlandse blijversrecht is in dit

---

(274) Er kan wel op gewezen worden dat er in sommige landstreken een soort burgerlijk majoraat heeft bestaan, waardoor de erfgoederen of het woonhuis overgingen op de oudste of op de jongste zoon, mits er een vergoeding werd uitbetaald aan de andere erfgenamen. Cfr. rapport van de centrale kamersectie bij de voorbereiding van W. 16 mei 1900, Pas. 1900, p. 279-280. Blijkens de geraadpleegde bron waren deze gewoontes echter niet in het bijzonder afgestemd op de vererving van landbouwexploitaties. Om aan te tonen dat het niet gemakkelijk is om wettelijke hervormingen tegen bestaande gewoontes in te doen toepassen kan er nog vermeld worden dat sommige Franse auteurs de mening zijn toegedaan dat de wetgeven- de hervormingen op het gebied van het agrarisch erfrecht (in 1938-1943) weinig hebben veranderd aan de lokale gewoontes, cfr. J. Patarin, Egalité, finalité économique et finalité sociale dans la loi du 19 décembre sur le partage et la réduction, R.T.D.Civ., 1962, nr 4, in fine.

opzicht trouwens illustrerend : al naargelang de streek en de bestaande traditie komt dit recht meer of minder voor (275).

258. Vooraleer ingegaan wordt op de bij het einde van het vorige nummer aangestipte problematiek, wordt eerst aandacht besteed aan twee enquêtes, waarvan één in Nederland werd gehouden in de jaren 1948-1949, en een andere in België in de loop van 1974. In het bijzonder wordt hier ingegaan op die gegevens, welke illustrerend zijn voor de positieve werking van het particulier initiatief binnen de wettelijke grenzen van het algemeen burgerlijk recht. Beide enquêtes hadden nl. o.m. tot doel te onderzoeken in hoeverre de deling bij erflating aansprakelijk kan gesteld worden voor het ontstaan van een groot aantal kleine agrarische bedrijfjes. In het algemeen kan uit de verkregen resultaten worden afgeleid dat de principes van gelijkheid en vrijheid, die ten grondslag liggen, zowel aan het Nederlandse als aan het Belgische BW., geen absolute toepassing vinden in de sector van de agrarische verervingen. Integendeel: ook in landen waar geen direct agrarisch erfrecht voorhanden is, kan de vererving van agrarische bedrijven blijkbaar op een landbouweconomisch en structuurpolitiek verantwoorde manier geschieden.

---

(275) Ook in de Nederlandse rechtsleer zijn vooraanstaande auteurs zoals P. De Haan (Pacht en bedrijfsstructuur, in de bundel Pacht en grondgebruik, p. 85, en ook in Pacht, bedrijfsstructuur en bedrijfsfinanciering, De Pacht, 1971, p 177-180) van oordeel dat het niet aangewezen zou zijn om het indirect agrarisch erfrecht aan te vullen met maatregelen van direct agrarisch erfrecht, in de zin van de invoering van een met de Duitse regeling vergelijkbaar erfhoeverecht.

In de Nederlandse enquête werden II streken onderzocht : Groningen, Friesland, Drente, Overijssel, Gelderland, Utrecht, Noord-Holland, Zuid-Holland, Zeeland, Noord-Brabant en Limburg. Bij de verwerking van de enquêtegegevens geschiedde geen horizontale doorlichting ; de gegevens werden gewoon naast elkaar geplaatst per streek. Niettemin kan in het algemeen uit dit onderzoek afgeleid worden dat slechts in drie der genoemde streken de deling als hoofdregel voorkomt, terwijl in twee gebieden de deling en het behoud van de eenheid van het bedrijf in eenzelfde mate voorkomen. Drie streken kenden een overwegende toepassing van de eenheidsregel, terwijl nog drie andere tenslotte, uitgesproken gekenmerkt werden door laatstgenoemde regel. Deze vermeldingen zijn té algemeen om als basis te dienen voor verreichende conclusies. Zij geven echter wél een aanwijzing in deze zin dat ook in een land waar geen direct agrarisch erfrecht voorhanden is (276) de opsplitsing van agrarische bedrijven geen overdreven afmetingen aanneemt.

In de Belgische enquête werden alle notarissen van het land aangeschreven. Uit de antwoorden van 225 onder hen kwamen volgende gegevens voort :

<u>In welke mate</u> <u>toegepast</u> <u>techniek</u>	F	S	Z	N	
	Frequent	soms	zelden	nooit	geen mening
verdeling in natura .....	70	68	44	5	38
toewijzing aan één kind .....	III	68	I3	2	32

Deze gegevens zijn ook niet van aard om tot verstrekkende gevolgtrekkingen te kunnen leiden. Toch blijken hier reeds twee zaken uit :

(I) de toewijzing van de landbouwexploitatie komt meer voor dan de verdeling in natura, en met name in volgende verhouding :  $\frac{179(F+S)}{225}$  tegen  $\frac{138(F+S)}{225}$

of  $\frac{III(F)}{225}$  tegen  $\frac{70(F)}{225}$

(2) het aantal notarissen dat de verdeling in natura zelden of nooit ziet geschieden bedraagt meer dan het drievoudige van het aantal dat de toewijzing van één der kinderen zelden of nooit ziet gebeuren (49 tegenover 15).

(276) Zie de hoger gemaakte reserves t.a.v. het blijversrecht.



Procentueel uitgedrukt zijn bovenstaande cijfers misschien nog duidelijker :  $\pm$  80% van de antwoordende notarissen houden het bij de toewijzing, terwijl slechts 60% de verdeling in natura moesten vooropstellen. Dit volstaat om aan te tonen dat de praktijk klaarblijkelijk de regels van het burgerlijk wetboek niet op de voet volgt; m.a.w. : de economische overwegingen lijken in ieder geval meer te primeren dan het gelijkheidsprincipe. Hierbij kan nog genoteerd worden dat een aantal notarissen (277) op hun antwoordformulieren hebben gesteld dat de wijze van verdeling (d i. : in natura, dan wel toewijzing met vergoeding aan de anderen) in hoge mate afhankelijk is van de omvang van het over te laten bedrijf. T.a.v. kleine bedrijven is toewijzing de regel, t.a.v. grotere bedrijven voltrekt zich de verdeling in natura.

Een drietal notarissen (278) noteerden dat in hun kanton ook wel de onverdeeldeheid van de agrarische erfgoederen gedurende een min of meer lange periode wordt behouden. Zij vermeldde evenwel niet wat nadien meestal gebeurt : toewijzing of verdeling in natura.

De verdeling in natura wordt ook wel toegepast wanneer er meerdere kinderen werkzaam zijn als landbouw-exploitant (279) in en buiten het ouderlijk bedrijf.

Grote bedrijfsomvang en het aanwezig zijn van meerdere belanghebbenden leiden dus wel tot de verdeling in natura. Dit heeft in de meeste gevallen een belangrijke eigendomsversnippering voor gevolg (280).

- 
- (277) Uit de kantons : Eghezée, Lokeren, Menen, Oudenaarde (2) en Poperinge.
- (278) Uit de kantons : Gosselies, Kruishoutem en Moeskroen.
- (279) In twee kantons : Beaumont en Beauraing.
- (280) Tenzij in de hypothese dat de onroerende goederen in hun geheel zouden verkocht worden, i.p.v. de verdeling in natura.

Eigendomsversnippering dient echter niet noodzakelijk gepaard te gaan met gebruiksversnippering. Integendeel zelfs. Een aantal notarissen (negen) (281) opperden zelfs de mening dat de verdeling in natura verschillende voordelen kan bieden t.a.v. de eigenlijke exploitatie van het bedrijf :

- (a) omdat dit aan de exploitant-bedrijfsopvolger de gelegenheid geeft om langlopende pachtcontracten af te sluiten met zijn broers of zusters, waardoor de bedrijfseenheid kan gevrijwaard worden ;
- (b) omdat hij op die manier een zware investering in onroerend goed kan vermijden. Dit bevordert zijn financieringsmogelijkheden t.a.v. het roerend bedrijfskapitaal.

Deze toekenning van verschillende pachtcontracten aan de zoon-bedrijfsopvolger zal natuurlijk niet mogelijk zijn wanneer er meerdere kinderen-landbouwexploitant zijn en de verdeling in natura gebeurt. Maar ook dan kan deze verdeling landbouwkundig gezien nog positieve kanten hebben, zo o.m. wanneer deze verschillende landbouwexploitanten op die manier in de mogelijkheid worden gesteld om hun bedrijf te vergroten om aldus een betere rendabiliteit te bereiken (282).

259. De vaststelling dat een aantal technieken van indirect agrarisch erfrecht voorhanden zijn om de vererving van landbouwbedrijven op privaat initiatief goed - d.w.z. met de best mogelijke vrijwaring van de eenheid - te doen verlopen, laat de vraag nog open in hoeverre de invoering van maatregelen van direct agrarisch erfrecht gewenst kunnen zijn voor het Belgisch recht.

---

(281) Uit de kantons Doornik, Hoei II (2), Lokeren, Maaseik, Menen, Nijvel, Péruwelz en Ukkel. Eén notaris (kanton Jodoigne) deelde ook mede dat de verdeling in natura ook kan gepaard gaan met het toestaan van een pachtcontract aan de pachter op de niet toegewezen percelen. Het was evenwel onduidelijk welke de hoedanigheid was van deze pachter t.a.v. de vererving.

(282) Zie hierover ook het rapport van de werkgroep agrarisch erfrecht (Nederland), ingesteld in juni 1959 door het Landbouwschap, cfr. De Pacht, 1961, p. 35.

Deze vraag bleef tot hiertoe deels onbeantwoord, en deels werd zij toch reeds toegelicht in het voorgaande. Het is immers duidelijk geworden dat ook zonder direct agrarisch erfrecht de goede structuur van de landbouwbedrijven niet onmiddellijk geheel in het gedrang komt. Verder dient ook onthouden te worden dat het creëren van een soort erfhoeverecht, dat gesteund zou zijn op de overdracht van eigendom van de bij de landbouwexploitatie betrokken onroerende goederen in de Belgische context slechts een zeer beperkte oplossing zou bieden, daar een zeer groot aantal van de bedrijven zowel onroerende goederen in eigendom als in pacht houden. Verder staat het in het algemeen vast dat slechts  $\pm 25\%$  van de landbouwexploitaties eigendomsbedrijven zijn. Intussen is ook reeds duidelijk geworden dat t.a.v. de vererving van gepachte exploitaties een quasi-erfrechtelijke regeling werd opgenomen in de pachtwet, tenminste voor wat de overdracht van de pachtcontracten betreft. Voor de overgang van het exploitatiekapitaal werd in ditzelfde verband geen regeling voorzien.

260. De vraag naar de wenselijkheid van de invoering van een vorm van direct agrarisch erfrecht kan wellicht best benaderd worden langs de opsomming van enige kapitale punten, waarmede bij de uitbouw van een agrarisch erfrecht rekening zou moeten gehouden worden. De inhoud van deze punten dient zo goed mogelijk aan te leunen bij de fundamentele organisatie van de bestaande én van de economisch-wenselijke agrarische productiestructuur.

261. Een eerste factor betreft het gemengd karakter van de landbouwbedrijven : eigendom en pacht gaan meestal samen binnen één en hetzelfde bedrijf. Met beide elementen zou dus rekening moeten gehouden worden ;

m.a.w. : het bedrijf als zodanig dient op de eerste plaats te worden bekeken, en niet zozeer de aard van het recht (of van de rechten) waarover de bedrijfs-overlater beschikte. Vanuit dit oogpunt zou het ideaal zijn dat een bijzondere agrarische verervings-techniek zowel een eigendomsovergang, een pachtovergang, als de overgang van het exploitatiemateriaal in zijn geheel zou mogelijk maken. Aldus zouden niet de eigendom van agrarisch onroerend goed, niet de rechten voortspruitend uit een pachtovereenkomst overgedragen worden, maar het bedrijf als zodanig, met zijn roerende en, desgevallend met zijn onroerende elementen. Dergelijke oplossing zou zeer goed aanleunen bij een aantal actuele tendenzen op andere terreinen van het agrarisch recht. Twee daarvan worden hierna bondig toegelicht. Het invoeren van een verervingstechniek in de agrarische sector, met het eigendomsrecht als grondslag, zou niet alleen onvoldoende feitelijke aanknopingspunten vinden, maar zou tevens onrechtstreeks tot gevolg hebben dat de vorming van eigendomsexploitaties gestimuleerd wordt. Men mag stellen dat het invoeren van een dergelijke stimulans zou ingaan tegen de algemeen aanvaarde tendens (283) dat het ingebruiknemen van onroerend goed in een agrarisch bedrijf, economisch gezien, beter in pacht dan wel in eigendom kan gebeuren.

---

(283) Dit blijkt uit het beleid van de communautaire organen (E.E.G.); zie hoofdstuk I, 3.2.I., b, tweede categorie; zie ook Le capital dans l'agriculture et son financement, vol. I, Rapport général, OCDE, Rapports sur les politiques agricoles, Parijs, 1970, nr. 20 en nrs. 23-25, en verder ook L. Roppe, Agrarisch recht en gezinsbedrijfsvorm, uitg. BVAR, 1970, p. 8-9. In Frankrijk is in de schoot van de Féd. Nat. de la propriété agricole, zelfs een voorstel gegroeid om eigendomsbedrijven voor een bepaalde tijd de eigendomslast te ontnemen, zie hiervoor infra,

Pachten komt immers veel goedkoper uit dan eigendomsverkrijging : de pacht prijzen zijn onderworpen aan een maximumprijisreglementering en liggen o.m. daarom veel lager dan de gebruikelijke rentevoeten inzake leningen. Bovendien blijft bij pacht een groot kapitaal vrij voor investeringen in de sector van het roerend bedrijfskapitaal. Ook in het ruilverkavelingsrecht komt de tendens naar voor om niet uitsluitend de eigendom, maar wél de exploitatie als zodanig tot grondslag te nemen voor de organisatie van de ruilverkaveling. Dit objectief bestond reeds ten tijde van de voorbereiding van de eerste Belgische ruilverkavelingswet van 25 juni 1956 (284). Zo stelde Bouilly in zijn verslag namens de senaatscommissie voor de landbouw (285) :

"Il ne peut pas être contesté que l'objectif du remembrement, le but auquel il doit tendre, c'est la valorisation, non de la propriété, mais de l'exploitation."

De doelstelling van de ruilverkaveling wordt trouwens in artikel I, al.2 W. 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van wet omschreven als zijnde de vorming "van aaneensluitende kavels die zo dicht mogelijk bij de bedrijfszetel zijn gelegen ..." (286). Dit opzet vond weerslag in de wettelijke

---

(284) Staatsbl., 9-10 juli 1956.

(285) Pas., 1956, p. 350. Verder stelt hij nog zeer kernachtig : "C'est avec raison que l'on a dit que 'c'est autour de la ferme que les terres doivent être regroupées et non pas autour du château du propriétaire terrien'".

(286) Eigen onderstreping. De tekst van deze alinea stemt volledig overeen met de vroegere tekst van art. I, al.2 W. 25 juni 1956. Zie hierover het hoofdstuk I, alsmede M. Donnay, Le remembrement légal de biens ruraux, R.G.E.N., 1957, nr. 19775, p. 47.

regeling van de ruilverkaveling, o.m. door het betrekken van eigenaars en pachters bij de voorbereiding en de organisatie ervan (287). Dit blijkt verder ook uit het feit dat luidens artikel 30 Rv.W.1970 de ruilverkaveling van de eigendom en die van het gebruik zoveel mogelijk parallel moeten verlopen, zodat het aantal verpachters voor éénzelfde pachter kan verminderd worden. In het belang van de ruilverkaveling kan aan de pachter een nieuwe verpachter worden toegewezen "ongeacht of de pachter op de gronden blijft die hij voordien in bedrijf had, dan wel of hem nieuwe gronden worden toegewezen". Er weze evenwel opgemerkt dat deze bepaling wél de pachtdwang, maar niet de dwangpacht toelaat : d.w.z. dat aan een verpachter desnoods wel een andere pachter kan toegewezen worden, maar niet dat aan een niet-verpachter (eigenaar exploitant) een pachtcontract kan opgelegd worden (288).

262. Een tweede factor betreft het financieringsprobleem, dat ontstaat wanneer één der erfgenamen of rechtverkrijgenden het bedrijf overneemt. Dit probleem behelst verschillende aspecten, zoals de mogelijkheden om zekerheden te verschaffen, het beroep op overheidssteun, enz.

---

(287) De Commissie van advies, ingesteld t.b.v. iedere ruilverkaveling afzonderlijk (sinds de W. 22 juli 1970) heeft trouwens een paritaire samenstelling voor wat de bij de ruilverkaveling belanghebbende personen aangaat, cfr. art. 15 van de genoemde ruilverkavelingswet.

(288) Art.30 Rv.W.1970 stemt overeen met art.29 Rv.W. 1956; zie hierover A. De Leeuw, De agrarische ruilverkaveling, middel om de bodemversnippering te verhelpen, p. 174 e.v. Zie ook art. 31 Rv.W. 1970.

Hier dient in de eerste plaats het vraagstuk van de schuldenlast, welke in hoofde van de overnemer ontstaat bij de overname van het bedrijf, aan de orde te worden gesteld. De moderniserings- en saneringsreglementering (289) veronderstelt inderdaad dat de landbouwexploitanten voldoende financiële mogelijkheden overhouden om investeringen te verrichten. Het ware dus wenselijk dat een verervingstechniek zo zou gelibelleerd worden, dat de kost in hoofde van de overnemer zo laag mogelijk wordt gehouden. Dit objectief kan betracht worden aan de hand van verschillende middelen : (i) door samenwerkingsovereenkomsten af te sluiten met andere bedrijven t.a.v. de investering in en het gebruik van bedrijfsuitrustingsmateriaal; (ii) door het toestaan van leningen met overheidssteun door bemiddeling van bestaande landbouwkredietinstellingen. Hiervoor kan verwezen worden naar het eerste hoofdstuk, waarin de modaliteiten van tussenkomst van het N.I.L.K. en van het L.I.F. worden omschreven; (iii) door het toestaan van betalingsuitstel t.a.v. de opleg, welke door de overnemer dient betaald te worden aan zijn mede-erfgenamen; dit respijt mag dan evenwel niet gepaard gaan met het opleggen van een hoge rente.

In het Franse agrarische erfrecht bestaan er, zoals eerder werd uiteengezet, verervingstechnieken welke het toestaan van een betalingsuitstel kunnen of moeten voorzien. Zo kan de overnemer van een kleine of middelgrote landbouwexploitatie, bij toepassing van de techniek der preferentiële toewijzing van rechtswege, van zijn mede-erfgenamen eisen dat hij voor een gedeelte van de verschuldigde opleg (maximaal voor de helft) betalingsuitstel krijgt voor vijf jaar, tegen een rentevoet welke overeenstemt met diegene welke van toepassing is in burgerlijke zaken.

---

(289) Zie hierover hoofdstuk I en II.

(iv) door de bepaling van de waarde van de goederen, welke door de overnemer dient vergoed te worden. T.a.v. de roerende goederen (vee, materiaal) kan de waarde zowel bepaald worden in het algemeen, als in functie van het (nuttig) gebruik ervan binnen de overgenomen exploitatie (290). Voor wat de onroerende goederen betreft, rijst de vraag of de overnemer de venale waarde, de veilingswaarde, dan wel de agrarische opbrengstwaarde dient te vergoeden. Het zou aanbeveling verdienen dat bij de invoering van een bijzondere agrarische verervingstechniek, een waarderingsmethode zou aangehouden worden, welke zo dicht mogelijk aanleunt bij de specifiek agrarische gebruikswaarde van de goederen. In dit verband kan verwezen worden naar een aantal gebieden in het Belgisch recht, waarin reeds op heden een beperkende waarderingsmethode wordt gehanteerd : het onteigeningsrecht en het ruilverkavelingsrecht. Parallel hiermede wordt kort herinnerd aan de waarderingsmethodes welke van toepassing zijn in het Zwitserse en in het Luxemburgse agrarische erfrecht.

263. Blijkens een recent preadvies van G. Suetens Bourgeois, over Bedrijfsschadevergoeding bij onteigening in de landbouw (291) wordt in het onteigeningsrecht, ter vergoeding van het verlies van de eigendom van grond, de actuele of venale waarde van de grond vergoed : " In beginsel wordt de grond geschat op zijn verkoops- of handelswaarde. Dit is de prijs voor de welke het goed kan worden verkregen bij een openbare verkoop gehouden in normale omstandigheden of bij normale vergelijkingspunten " (292). Dit beginsel wordt

---

(290) Cfr. de uiteenzetting over het Zwitsers agrarisch erfrecht.

(291) Preadvies voor de Benelux-studiedag te Middelburg, 17 mei 1974, verschenen in het maandblad De Pacht, 1974, p.314-335, eveneens gestencild uitgegeven door de BVAR, 1974, nr.30.

(292) G. Suetens-Bourgeois, t.a.p.



ook toegepast voor de vergoeding voor onteigening van landbouwgrond. In dat geval wordt rekening gehouden met agrarische elementen (afwatering, vruchtbaarheid, e.d.) en eventueel met extra-agrarische elementen, nl. "wanneer de bewerkte grond aan een uitgeruste openbare weg grenst, in de nabijheid van een woonkern ligt en bovendien geschikt is om bebouwd te worden" (293). Hiermede kan echter, vlg. recente lagere rechtspraak, geen rekening worden gehouden indien het betrokken grondstuk, krachtens een streek-, gewest- of gemeentelijk plan van aanleg (294), in een agrarische zone ligt. Blijft niettemin, dat het niet de zuiver agrarische opbrengstwaarde is, welke vergoed wordt, maar wél de waarde van het agrarisch grondstuk in kwestie, zoals deze bepaald zou kunnen worden op een openbare verkoop. Afgezien van het feit dat er een tendens bestaat om louter speculatieve elementen uit de waardering te houden, blijft nog dat er steeds een concurrentieel element blijft spelen bij het bepalen van de vergoeding.

264. Het is interessant om ook even te onderzoeken welke waarderingsmethode aangewend wordt in het ruilverkavelingsrecht. Luidens artikel 20 Rv.W. 1970 wordt uitsluitend rekening gehouden met de cultuur- of bedrijfswaarde van de gronden, voor wat betreft de (waarden) classificatie van deze gronden, bij het begin van de ruilverkaveling (295). De cultuurwaarde hangt

---

(293) T.a.p.

(294) In uitvoering van de W. 29 maart 1962 houdende organisatie van de ruimtelijke ordening en van de stedenbouw, zoals gewijzigd.

(295) In de oude ruilverkavelingswet op eenzelfde wijze geregeld in de artt. 17 en 18; cfr. M. Donnay, O.C., p. 75.

enkel en alleen af van de productie mogelijkheden welke inherent zijn aan het grondstuk, terwijl de bedrijfswaarde mede bepaald wordt door een aantal externe- maar toch nog agrarische- factoren, zoals: toegankelijkheid, afstand tot bedrijfszetel, enz. Laatstgenoemde factoren spelen evenwel slechts een rol in de mate dat zij blijven voortbestaan na het beëindigen van de ruilverkaveling (296). Eén en ander betekent niet dat alle andere elementen volledig zouden geweerd worden in het waarderings- en vergoedingssysteem van de ruilverkaveling. Deze elementen kunnen tweërlei karakter hebben : (i) ofwel zijn ze nog <sup>+</sup> agrarisch, maar staan ze niet i.v.m. de cultuur- of bedrijfswaarde, zoals bvb. gebouwen, het bestaan van een pacht, een recht van opstal of van erfdeelbaarheid, alleenstaande bomen of hagen (297); (ii) ofwel zijn ze extra-agrarisch : zoals bvb. het bestaan van minerale of fossiele stoffen in de ondergrond (298).

---

(296) Cfr. P. Delnoy, Bilan critique des dispositions concernant la réorganisation du facteur-terre dans l'exploitation agricole belge, Ann.Fac.Dr. Liège, 1971, p. 440 : " ... on se fonde sur les données qui se veulent objectives : la valeur culturelle et la valeur d'exploitation. La valeur culturelle d'une terre est son potentiel naturel de production, son aptitude pour une spéculation agricole donnée ou une série de spéculations. Elle dépend des caractéristiques internes du sol, de sa constitution. La valeur d'exploitation dépend d'une série de facteurs indépendants de la constitution du sol, qui facilitent ou rendent au contraire plus difficile son exploitation. Tels sont, entre autres, l'exploitation du terrain, sa pente, son accessibilité plus ou moins grande, le micro-relief, l'éloignement du siège d'exploitation, la proximité d'un bois."

(297) en (298) Deze voorbeelden worden in art.20 Rv.W. 1970 (o.m.) opgesomd. T.a.v. de extra-agrarische elementen werden in de memorie van toelichting van het ontwerp van wet, dat leidde tot de Rv.W.1956 nog genoemd : de mogelijkheid van een industriële of bouwbestemming, cfr. Parl.Doc., Senaat, 1954-1955, nr.27, Pas., 1956, p. 331.

Beide reeksen gegevens worden niet verrekend bij de (waarden)classificatie van de grondstukken vóór de ruilverkaveling, maar worden wél, na de toewijzing van de nieuwe kavels, afzonderlijk geschat en de waarde ervan wordt verrekend bij het opstellen van het debet- of creditsaldo van de bij de ruilverkaveling betrokken personen (299). Zij komen dus in aanmerking als meer- of minderwaarde van de uiteindelijk toebedeelde kavels. Kort samengevat komt dit systeem uiteindelijk hier op neer dat er t.a.v. de indeling van de grondstukken enkel met de cultuur-of bedrijfs-waarde rekening wordt gehouden, maar dat bij latere toewijzing van de heringedeelde kavels wél rekening wordt gehouden met andere elementen (geen louter speculatieve) om vast te stellen of door deze toewijzing een meer-of minderwaarde wordt gebracht in het patrimonium van de deelnemer aan de ruilverkaveling.

265. In het Zwitsers erfrecht bestaat, zoals hoger werd aangestipt, een bijzondere verervingstechniek voor agrarische bedrijven. T.a.v. de overname van de onroerende goederen wordt niet de venale waarde, maar enkel en alleen de agrarische opbrengstwaarde in rekening genomen (valeur de rendement, Ertragswert). Dit systeem werd naderhand in Luxemburg overgenomen, waar de toewijzingstechnieken van het Frans agrarisch erfrecht werden overgenomen, met uitzondering van de aldaar aangewende waarderingmethode (venale waarde).

---

(299) Hetzelfde systeem gold onder de oude wet van 1956 (art.37-40), cfr. M. Donnay, o.c., p. 84.

De ontwerpers van de Luxemburgse regeling waren van oordeel dat "la terre constituait pour le cultivateur avant tout un instrument de travail et que celui-ci ne saurait raisonnablement le payer au-delà de sa valeur intrinsèque, qui est constituée par la capitalisation des revenus qu'elle produit" (300). In navolging van het Zwitsers agrarisch erfrecht wordt dan ook enkel de opbrengstwaarde vergoed (cfr. art. 832-I,8 Code Civil Lux.). Deze waarde stemt overeen met het gemiddeld inkomen van de landbouwexploitatie, uitgebraat volgens rationele productievoorwaarden, en rekening gehouden met een normale economische bestemming.

266. Het hoeft geen betoog dat de hoogte van de vergoeding, welke door de erfgenaam-overnemer zal moeten betaald worden, in grote mate zal afhangen van het gekozen waardebepalingssysteem. Het systeem dat zowel in hoofde van de overnemer, als vanuit algemeen landbouwkundig standpunt als het meest interessante voorkomt, is waarschijnlijk wel het Zwitserse of het Luxemburgse.

---

(300) Doc. nr. I204, Chambre des députés, opgenomen in het rapport Geelkerken over het agrarisch erfrecht, Raad van Europa, Raadgevende vergadering, doc. 2499, 7 januari 1969, p. 13. In art. 832-I,8) Code Civil Lux. wordt o.m. bepaald dat "La valeur de rendement agricole correspond au revenu moyen de l'exploitation agricole gérée dans des conditions rationnelles de production, compte tenu de sa destination économique normale."

Het Luxemburgse systeem is niet alleen interessant omwille van het hogerbeschreven waardebepalingsmechanisme maar ook omdat de onroerende goederen met bouw- of industriebestemming, niet in aanmerking kunnen komen voor toewijzing. Deze regel lijkt nuttig om te onthouden. Men kan immers stellen dat er voor dergelijke grondstukken nog altijd pachtcontracten kunnen afgesloten worden met de andere erfgenamen. Dit houdt voor beide belanghebbende partijen een evenwichtige oplossing in: de overnemer behoudt het gebruik tot aan de bestemmingswijziging en de andere erfgenamen kunnen volgens een aangepaste regeling van de pachtwet over deze gronden beschikken (zie o.m. artt. 6-7 Belg. PW. 1969). Maar zelfs indien het onmogelijk zou lijken om dit systeem over te nemen, ware het reeds een pluspunt indien niet de verkoopwaarde, maar de agrarische waarde van het goed (met verrekening van de externe elementen zoals in het ruilverkavelingsrecht) in aanmerking zou genomen worden. De externe (of bijkomende) elementen zouden dan best niet in het algemeen gewaardeerd worden, maar wél volgens hun concrete waarde, d.w.z. de waarde die zij hebben t.o.v. de betrokken exploitatie (30I).

267. (v) Om de kost van de overname van het bedrijf, in hoofde van de overnemer, zo laag mogelijk te houden, kan er ook aan gedacht worden om het aandeel van de eigendomsoverdracht van onroerende goederen in het totaal van de overname te verminderen. Dit betekent m.a.w. dat er zou naar gestreefd worden om, zo min als mogelijk, onroerende goederen in eigendom, maar zoveel als mogelijk, in gebruik over te dragen. Hiertoe kan

---

(30I) Zoals dit gebeurt in het Zwitsers agrarisch erfrecht t.a.v. de roerende bedrijfselementen.

het pachtcontract dienend zijn, dat afgesloten zou worden met de broers of de zusters van de overnemer, m.b.t. bepaalde in het bedrijf gebruikte onroerende goederen. De lege lata staat het deze personen natuurlijk vrij om dergelijke contracten af te sluiten, en om de eigendom van de onroerende goederen te verdelen (302). Het welslagen van deze techniek hangt dan uiteraard af van de consensus onder de erfgenamen. Daarom juist werd reeds in verschillende kringen de mogelijkheid onder ogen gezien om een soort pachtdwang in te stellen : dit betekent dat de erfgenamen door de rechter zouden kunnen gedwongen worden om met één onder hen pachtcontracten af te sluiten m.b.t. in de nalatenschap begrepen onroerende goederen. Deze goederen zouden verder volgens de gewone regels aan de vererving kunnen onderworpen worden.

Dit systeem van pachtdwang werd in Nederland reeds in 1961 voorgesteld door P. de Haan, in Pacht en bedrijfsstructuur in de bundel Pacht en grondgebruik, p. 85. Hij herhaalde deze voorstellen nog recent in een bijdrage voor het maandblad De Pacht, 1971, p. 177-180, onder de titel Pacht, bedrijfsstructuur en bedrijfsfinanciering. In Frankrijk werd een hiermede vergelijkbaar systeem voorgesteld bij de voorbereiding van de wetgevende hervorming van 1961. De Assemblée Nationale had reeds een ontwerptekst i.v.m. de "attribution préférentielle en jouissance" goedgekeurd, maar dit ontwerp werd verworpen in de Sénat, omwille van "son caractère trop inégalitaire" (cfr. J. Patarin, Egalité, finalité économique et finalité sociale dans la loi du 19 décembre 1961 sur le partage et la réduction, in o.c., nr. 21).

Het zoeken van oplossing in de richting van een verplichte afsluiting van pachtcontracten , schept wel een aantal problemen.

---

(302) Cfr. de hiervoor gemaakte aantekeningen bij de enquête 1974.

268. Een eerste betreft de (kwantitatieve) gelijkberechtiging van de erfgenamen. In de praktijk bestaat nl. een belangrijk waardeverschil tussen verpacht en onverpacht land, hetgeen, naar de mening van P. de Haan (303), vele ouders reeds doet aarzelen om tijdens hun leven de bedrijfsvergang te realiseren langs de verpachting om. Mochtans kan terecht met dezelfde auteur gesteld worden dat dit in zeker opzicht een valse probleemstelling is : "De grond namelijk, die bij vader en zoon in gebruik is, kan noch bij exploitatie door de vader noch bij overname door de zoon beschouwd worden als gebruiksvrije grond, zodat het dus ook niet juist is te stellen dat andere toekomstige erfgenamen daarop volledig recht zouden kunnen doen gelden " (304). Dit belet niet, aldus nog steeds de Haan, dat er een meer principieel vraagstuk bestaat i.v.m. de verschillende behandeling (door de overheid) van pachtprijzen en kooprijzen. Voor de eerste bestaat er, zoals bekend, een maximumprijsregime, terwijl voor de tweede de wetten van vraag en aanbod vrij kunnen gelden (305). Afgezien van de meer algemene vragen die rijzen i.v.m. het

---

(303) Art.cit., De Pacht, 1971, p. 178 en Wensen met betrekking tot wijziging van de pachtwet, De Pacht, 1972, p. 50-51.

(304) De Pacht, 1971, p. 178.

(305) T.a.p.. Dit vraagstuk knelt nog meer in Nederland dan in België, omdat daar tot voor kort een wetgeving heeft bestaan met betrekking tot de vervreemding van landbouwgronden, waardoor ook de prijsvorming bij koop en verkoop aan een bepaalde controle was onderworpen; zie hierover : P. de Haan, Vervreemding van landbouwgronden in Nederland en Duitsland, De Pacht, 1961, p. 130-156; over de problemen bij de opheffing van deze wetgeving, zie : Van Andel, Wet vervreemding landbouwgronden handhaven ?, De Pacht, 1961, p. 102-113, en id., Moet de wet vervreemding landbouwgronden na 1 januari 1963 voortbestaan of ondergaan ?, De Pacht, 1961, p. 2-8.

grondbeleid en de prijsvorming van gronden, lijkt het m.i. niet gepast om voor de Belgische situatie een koopprijscontrole voor te stellen t.a.v. agrarisch onroerend goed. Nog afgezien van de moeilijkheden die zouden rijzen i.v.m. de controle (ontduiking) van een dergelijk systeem, kan, meer principieel, de vraag worden gesteld in hoeverre een consensus zou kunnen gevonden worden om tot een koopprijscontrole over te gaan. Zonder dieper te kunnen ingaan op deze problematiek, kan toch gesteld worden dat de bestaande en nog te ontwerpen plannen van aanleg in dit verband een regulatieve rol kunnen spelen bij het vormen van een koopprijs, welke in verhouding staat tot de bestemming van het goed.

Eerder dan aan een controle op de prijsvorming van agrarisch onroerend goed, kan wellicht gedacht worden aan de valorisatie van de belegging in niet zelf te gebruiken landbouwgoederen. De situatie van de erfgenaam, welke aan pachtdwang onderworpen werd, kan in de huidige omstandigheden weinig rooskleurig genoemd worden. Hij is weliswaar titularis van het eigendomsrecht van een aantal onroerende goederen, maar hij zal het niet gemakkelijk hebben om het aldus geïnvesteerde kapitaal te mobiliseren. Dit kan nochtans belangrijk zijn in zijn hoofd, bijv. indien hij zelf bouwplannen heeft en bijgevolg over voldoende geldmiddelen moet kunnen beschikken. De valorisatie van dit beleggingsaspect zou o.m. kunnen geschieden langs de instelling van een groundbank. In dergelijke bank zouden de erfgenamen in voorkomend geval hun erfdeel (bestaande in agrarisch onroerend goed) kunnen inbrengen, in ruil voor certificaten die gemakkelijk verhandelbaar zouden zijn en tevens als onderpand zouden kunnen dienen bij kredietverlening. Over de mogelijkheden van deze techniek, en over de praktische organisatie ervan, wordt hierna uitgebreid in hoofdstuk V.



269. Een tweede reeks problemen houdt verband met een aantal belangentegenstellingen, die kunnen rijzen t.a.v. het gebruik van de grond. Deze tegenstellingen kunnen zich zowel situeren op het vlak van de agrarische aanwending van het grondstuk, als daarbuiten. Extra-agrarische belangentegenstellingen tussen de erfgenamen onderling kunnen ontstaan wanneer aan de te vererven grondstukken een potentiële bestemmingsverandering kan toegeschreven worden. Hierbij dient evenwel niet lang te worden stilgestaan, omwille van twee redenen. Primo, de wetgeving inzake de ruimtelijke ordening en de stedenbouw (306) kan een houvast bieden bij de bepaling van de juiste bestemming van de gronden. Secundo, de vigerende pachtwetgeving voorziet in een aantal bepalingen welke specifiek op deze situatie werden afgestemd (307).

Er kunnen echter ook belangentegenstellingen opduiken binnen de agrarische sfeer. Dit zal bijvoorbeeld het geval zijn wanneer verschillende erfgenamen het hun in eigendom toebedeelde onroerend goed ook persoonlijk voor een agrarisch bedrijf willen bestemmen. In deze hypothese zou het beslist onvoldoende zijn om te voorzien in een regel waarbij de bedrijfsopvolger op het ouderlijk bedrijf steeds de voorrang zou moeten hebben t.a.v. het ingebruiknemen (of-houden) van deze gronden.

---

(306) In uitvoering van de W.

(307) Men leze o.m. de bepalingen i.v.m. de vergoedingen, verschuldigd bij het beëindigen van de pachtovereenkomst (art.45 en 46).

Een wettelijke regeling in dit verband zou best berusten op een aantal objectieve criteria, welke in het verlengde liggen van het algemeen landbouwstructuurbeleid. Voorbeelden van dergelijke regels kunnen zijn :

(-) de potentiële vorming van een landbouwbedrijf met ontwikkelingsmogelijkheden (308) dient vóór te gaan op de vergroting van een bedrijf dat reeds aan deze kwalificatie beantwoordt of dat, volgens de vigerende wetgeving, niet kan genieten van overheidssteun om op het niveau van een ontwikkelingsbedrijf te worden gebracht.

(-) bij concurrentie tussen bedrijven met ontwikkelingsmogelijkheden, kunnen criteria worden aangewend die nu reeds gelden in het ruilverkavelingsrecht, zoals : afstand tot de bedrijfszetel, concrete uitbatingsmogelijkheden, enz.

De vraag kan gesteld worden aan welke instantie deze belangenafweging zou kunnen opgedragen worden. Een algemeen bruikbare oplossing zou wellicht kunnen bestaan in het toewijzen van deze bevoegdheid aan de gewone rechter, die zich desgevallend laat bijstaan door een (college van) deskundige(n). In gebieden waar een ruilverkavelingscomité bestaat, zou deze taak echter evengoed kunnen toevertrouwd worden aan het ruilverkavelingscomité, eventueel aan te vullen met de vrederechter van het desbetreffend kanton (309).

270. Sterk vereenvoudigd, kan hetgeen in de vorige randnummers werd uiteengezet, samengevat worden in twee punten :

---

(308) Over de betekenis van dit begrip raadplege men hoofdstuk,

(309) Over de samenstelling en de functie van dit comité, zie hoofdstuk I.

(i) een verervingstechniek van direct agrarisch erfrecht dient op de eerste plaats afgestemd te zijn op de overname van het bedrijf;

(ii) om de overnamekost zo laag mogelijk te houden - hetgeen landbouweconomisch wenselijk is - dient er naar gestreefd te worden om zo weinig mogelijk onroerende goederen in eigendom te houden of te verwerven. Hierbij aansluitend kan aandacht besteed worden aan twee wetsvoorstellen van L. Lindemans, waarbij de invoering van een aantal technieken van direct agrarisch erfrecht werd voorgesteld. Het chronologisch eerste voorstel van 12 november 1968, had de wijziging en de aanvulling van de artikelen 832 en 833 van het burgerlijk wetboek betreffende de verdeling, op het oog (3IO). Het tweede, op datum van 10 februari 1970, betrof de instelling van het onverdeelbaar landbouwbedrijf (3II).

- 27I. Het wetsvoorstel nr. I46, dat een bewuste copie vormde van de Franse agrarischrechtelijke hervorming van 1938 (3I2), behelst hoofdzakelijk vier punten :
- (a) In art. 832 BW. wordt het vermijden van verbroekeling en splitsing van bedrijven als principe vooropgesteld boven het principe van de kwalitatief gelijke behandeling van de erfgenamen.

---

(3IO) Parl.Doc., Kamer, 1968-1969, I46/I.

(3II) Parl.Doc., Kamer, 1969-1970, 580/I. Beide voorstellen worden verder aangeduid door middel van het volgnr. van de desbetreffende kamerdocumenten.

(3I2) Cfr. Parl.Doc., Kamer, 1968-1969, nr. I46/I, p. I.

(b) Verder wordt in hetzelfde artikel een verplichting ingeschreven om de goederen van de nalatenschap, die deel uitmaken van een landbouwuitbating, welke kan aanzien worden als een economische eenheid, die voldoende bestaansmiddelen kan verschaffen, in één en dezelfde kavel te leggen.

Hierop wordt uitzondering gemaakt voor het geval een anders georganiseerde toewijzing geen schade zou toebrengen aan de eenheid en de leefbaarheid van het bedrijf. Luidens het voorstel vloeien de behoeften van eenheid en leefbaarheid voort "uit hun aard, de plaatselijke gebruiken en de persoonlijke toestand van de deelgenoten, rekening gehouden zowel met de onverdeelde goederen, die voor de verdeling in de uitbating waren begrepen, als met diegene die de verwerver van het bedrijf als pachter of erfpachter verder zal kunnen uitbaten".

(c) De erfgenaam die een kavel opneemt, waarin goederen begrepen zijn, welke deel uitmaken van een landbouwuitbating, kan voor de helft van de te betalen opleg betalingsuitstel bekomen voor een termijn van max. 5 jaar, tegen de rentevoet, toegepast in burgerlijke zaken, verminderd met 1%. De rest zou onmiddellijk betaalbaar zijn, behoudens andersluidende overeenkomst tussen de erfgenamen (3I3).

(d) Misbruiken zouden o.m. worden tegengegaan door de bepaling dat bij verkoop van de betrokken goederen, binnen de vijf jaar na de verdeling, winstdeling zou moeten geschieden tussen de overnemer-verkoper en zijn vroegere deelgenoten. Verder zou de koopprijs desgevallend aangewend worden ter betaling van de nog niet volstorte opleg, en zou de rentevoet op een niveau gebracht worden dat 1% hoger ligt dan hetgeen van toepassing is in burgerlijke zaken (3I4).

272. Het tweede wetsvoorstel, nr.580, betrof de instelling van "het onverdeelbaar landbouwbedrijf". De instelling van een dergelijk bedrijf zou op privaat initiatief dienen te gebeuren; het zou niet noodzakelijk moeten samengaan met het openvallen van een nalatenschap. In die mate overstijgt dit voorstel wel enigszins de thans aan de orde staande problematiek.

Kort samengevat komt de voorgestelde techniek hierop neer dat de eigenaar of de mede-eigenaars een aantal onroerende goederen, bestaande uit een beklede (d.w.z. voor de uitbating uitgeruste) hofstede en uit landerijen met een minimumoppervlakte van vijf ha., door middel van een verklaring voor de vrederechter, onverdeelbaar verklaren voor henzelf evenals voor hun rechtsopvolgers, voor een maximumtermijn van negenennegentig jaar.

Het bijzondere van deze instelling zou erin bestaan dat aan deze eigendomsgoederen ook pachtgoederen, welke in dezelfde landbouwuitlebating begrepen zijn, zouden kunnen toegevoegd worden, door middel van een pachtverlenging, toe te staan door de vrederechter, voor een duur welke gelijklopend is met de termijn van onverdeeldheid van de eigendomsgoederen. Het statuut van deze pachtovereenkomst(en) zou wel meer op een erf

~~pacht~~

contract gaan lijken. Zo zou de pachter moeten instaan voor alle lasten van het goed, maar hij zou daarentegen een volledige bebouwings- en beplantingsvrijheid hebben. Tenslotte weze nog vermeld dat ook de materiële uitrusting van het bedrijf bij deze onverdeelbaarheid zou kunnen betrokken worden; de individuele bestanddelen van deze uitrusting zouden echter, gedurende de termijn van onverdeeldheid, omwisselbaar zijn. Dit geheel van goederen zou niet verdeeld kunnen worden bij overlijden, maar zou vererfd

dienen te worden volgens het bekende erfstelsel der kleine nalatenschappen (3I5). Dit geheel van goederen zou daarenboven slechts in zijn geheel kunnen vervreemd en in pand gegeven worden.

273. Na deze summiere beschrijving van de door Lindemans voorgestelde technieken, komt het gepast voor om de inhoud van deze wetsvoorstellen even door te lichten aan de hand van de hierboven beschreven basisideeën, waarmede o.i. rekening zou moeten gehouden worden bij de ontwikkeling van een direct agrarisch erfrecht.
- Eerst dan de positieve punten. In het licht van de veranderingen in de samenstelling van de patrimonía, sinds de aanvang van de vorige eeuw, lijkt een nieuwe redactie van artikel 832 BW. zeker wenselijk. Zoals hoger werd aangeduid is het op heden niet meer mogelijk (of minstens niet meer zo gemakkelijk) om tegelijkertijd de versnippering van de bedrijven tegen te gaan én de kwalitatieve gelijkheidsregel te respecteren. Daarom ware het aangewezen om artikel 832 te wijzigen in die zin dat het behoud van de eenheid der bedrijven als principie te stellen boven de handhaving van de kwalitatieve gelijkheid tussen de erfgenamen, of m.a.w., om in die gevallen, waar de eenheid van een bedrijf op het spel staat, enkel nog de kwantitatieve gelijkheidsregel aan te houden.

---

(3I5) De K.I.-grens zou buiten werking gesteld worden in deze hypothese.

Verder kan zeker positief genoemd worden dat in beide wetsvoorstellen rekening wordt gehouden met het feit dat het grootste gedeelte der landbouwbedrijven zowel eigendoms- als pachtgoederen aanhouden. In het voorstel nr. I46 gebeurt dit doordat rekening wordt gehouden met de pachtgoederen om te bepalen of het landbouwbedrijf een economische eenheid vertoont en voldoende bestaansmiddelen kan verschaffen. In het wetsvoorstel nr. 580 wordt zelfs nog veel verder gegaan omdat daarin wordt voorgesteld om van de pacht een zakelijk recht te maken en om het, in die hoedanigheid, vast te verbinden aan het eigendomsrecht van een aantal goederen, beide in het kader van een landbouwbedrijf. Ook het feit dat in het eerste wetsvoorstel (nr. I46) aandacht wordt besteed aan de financiële problematiek, met name door het verlenen van een gedeeltelijk betalingsuitsel tegen een redelijke rentevoet, verdient positieve waardering.

Bij de toetsing van deze wetsvoorstellen aan de hogergenoemde basisideeën komen er echter ook heel wat negatieve aspecten voor. Zij worden hier herleid tot drie punten:

- (a) Het verkiezen van het eigendomsrecht als basistechniek en, in aansluiting daarmee, het verwaarlozen van de valorisatie van het beleggingsaspect in agrarische onroerende goederen.
- (b) Het niet-beperken van de overnamevergoeding.
- (c) De gevaren voor de mobiliteit van agrarische goederen.

(a) Het wetsvoorstel nr. I46 is als techniek volledig gebaseerd op een overdracht van eigendom. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de (tot die hypothese) uitgebreide W. op de kleine nalatenschappen. Bij de bespreking van deze wet, in het deel over het direct agrarisch erfrecht, werden reeds reserves gemaakt t.a.v. een uitbreiding van het toepassingsgebied van de wet in deze richting, omdat het in eigendom verwerven of houden van (een groot aantal) agrarisch onroerend goed een te zware financiële last

oplevert voor de landbouwexploitant (3I6). Dit bezwaar geldt slechts ten dele voor de tweede techniek, voorgesteld in wetsvoorstel nr. 580. Daar wordt immers wél vereist dat er een kern van eigendomsgoederen zou zijn om tot de vorming van een onverdeelbaar landbouwbedrijf te kunnen overgaan, maar boven de vijf ha kunnen pachtgoederen toegevoegd worden aan het bedrijf. Dit element roept echter bezwaren op vanuit een ander hoek, en met name vanwege de eigenaars-verpachters. Het is wel bekend dat er thans reeds een zekere terughoudendheid kan vastgesteld worden bij eigenaars van agrarisch onroerend goed om hun goederen te verpachten, omdat zij gebonden worden door een strenge pachtwetgeving en verder omdat zij, ondanks deze strenge gebondenheid, slechts een zeer beperkt inkomen kunnen genieten uit de verpachting. Indien hiermede rekening wordt gehouden, dan kan men zich voorstellen welke reacties het zou teweegbrengen wanneer men ertoe zou overgaan om de verpachter, behoudens geldig verzet volgens de vigerende regels van de pachtwet, te binden voor een maximumtermijn van negennennegentig jaar, zonder enige voorziening te treffen i.v.m. de financiële vergoeding. Wil men dus vermijden dat eigenaars nog liever braakliggend terrein hebben, dan verpachte gronden, dan dient de instelling van dergelijke techniek zeker samen te gaan met een revalorisatie van de beleggingen in deze sector.

(b) De financiële bezwaren worden nog versterkt door het feit dat in geen van beide voorstellen een mechanisme wordt voorzien, waardoor de waardebepaling van de over te nemen landbouwgoederen aan beperkende criteria wordt onderworpen. Blijkens de toelichting bij het wetsvoorstel nr. 146, betreffende de verdeling, is het de uitdrukkelijke bedoeling geweest van de ontwerper om geen beperkingen te voorzien voor de overnamevergoedingen,

---

(3I6) Dit bezwaar wordt ook geuit door L. Roppe, o.c., p. 8-9.



zoals in het Zwitserse stelsel, waarbij enkel de opbrengstwaarde en niet de veilverwaarde dient vergoed te worden (317). Blijkbaar wilde de auteur de haalbaarheid van dit voorstel hierdoor vergroten en voorzag hij daarom enkel in een systeem van betalingsuitsel tegen een redelijke rentevoet. Er weze hierbij aangestipt dat één en ander regelrecht ingaat tegen een aanbeveling van de raadgevende vergadering van de Raad van Europa, van 1969 (318), waarvan Lindemans evenwel nog geen kennis kon hebben bij de indiening van het wetsvoorstel nr. 146, op 12 november 1968.

(c) Het opzet om een notie "onverdeelbaar landbouwbedrijf" in te voeren kan bijzonder nuttig zijn om de splitsing van bedrijven tegen te gaan, maar kan intussen een belangrijke hinderpaal zijn voor de bevordering van de mobiliteit van agrarische goederen. Zoals eerder werd gesteld, vormt het gebrek aan mobiliteit van pachtgoederen een soort bezwaar tegen een al té rigiede pachtreglementering ; het zou dus weinig zinvol zijn, in deze optiek, om een verervingstechniek uit te werken, waarbij de samenstelling van het bedrijf slechts bij hoge uitzondering (bijvoorbeeld bij ruilverkaveling) zou mogen gewijzigd worden. Dit immobilisme zou indruisen tegen de noodzaak welke op heden bestaat om de landbouwbedrijven te vergroten of, meer in het algemeen, aan te passen aan hun specifieke uitbatingsvereisten. Wellicht ware het om die reden gewenst om de onverdeelbaarheid van het bedrijf niet zo zeer af te stemmen op de blijvende koppeling van een aantal goederen, maar wél op het bereiken van een bepaalde inkomensgrens. Daartoe zou de notie "landbouwbedrijf met ontwikkelingsmogelijkheden" welke op heden reeds in

---

(317) Cfr. Parl. Doc., Kamer, 1968-1969, nr. 146/I, p. 2.

(318) Hiervoor geciteerd.

het agrarisch steunverleningsrecht wordt gehanteerd, in dubbel opzicht dienden kunnen zijn: vooreerst als minimumdrempel voor het verkrijgen van de kwalificatie 'onverdeelbaar landbouwbedrijf'; verder zou als regel kunnen gelden dat de constituerende elementen van dit bedrijf vrij kunnen verwisseld worden (zo bvb. zouden eigendomsgoederen kunnen omgezet worden in pachtgoederen) en zelfs verwijderd kunnen worden, voor zover er niet zou geraakt worden aan de genoemde inkomensgrens.

Om dit te bereiken zou o.m. een wijziging of een aanpassing van de pachtwetgeving kunnen overwogen worden. Dit zou met name ook vereist zijn opdat bij het toestaan van een opzeg, een verlenging, het geldig verklaren van een verzet, enz., steeds rekening zou kunnen gehouden worden met de handhaving van de genoemde inkomensgrens.

Hoofdstuk 5

ONTWIKKELING VAN DE  
GRONDBANKIDEE

Par. 1. Omschrijving en verantwoording

274. In verschillende landen wordt sinds enige tijd gedacht aan de uitwerking van een nieuwe tussenschakel tussen de landbouwexploitanten, enerzijds, en de eigenaars van landbouwgronden, anderzijds. Deze ideeën nemen nogal uiteenlopende vormen aan. De enen denken aan de oprichting van private vennootschappen, welke door middel van de uitgifte van aandelen of deelbewijzen in staat zouden zijn om agrarisch onroerend goed aan te kopen, zonder dat de kapitaalverschaffers deel zouden hebben aan de eigenlijke uitbating ervan. Aan deze laatsten zou een vaste rente gewaarborgd worden, terwijl de exploitanten over de nodige stabiliteit zouden kunnen beschikken door middel van langlopende contracten, afgesloten met deze vennootschappen. Anderen stellen een meer institutionele vorm van grondeigendom voor: er zou een overheidsinstelling worden gecreëerd, welke als doel zou hebben agrarisch onroerend goed te verwerven en op een selectieve manier in gebruik te geven aan exploitanten, om op die wijze de financiering van het grondkapitaal geheel of gedeeltelijk over te nemen van deze laatsten.

In sommige landen worden reeds experimenten doorgevoerd met de laatstgenoemde instelling. Over het algemeen wordt zij aangeduid met de benaming grondmaatschappij of groundbank. Hier wordt de tweede term aangehouden. Niet alleen op nationaal niveau wordt gedacht aan de creatie van een groundbank om tegemoet te komen aan de problemen i.v.m. de eigendom en de uitbating van agrarisch onroerend goed. Ook op supranationaal niveau werden reeds projecten bestudeerd. In dit verband verdienen twee documenten een bijzondere aandacht. Het eerste gaat uit van de Organisatie voor economische samenwerking en ontwikkeling, die in 1970 een rapport publiceert over het kapitaal

(fysische activa) in de landbouw. In het algemeen rapport, waarin, naast een samenvatting van de rapporten betreffende de situatie in de verschillende lid-staten, ook conclusies worden vooropgesteld, wordt de aanwending van de grondbank-techniek naar voor geschoven als een alternatieve oplossing voor de problemen in verband met de grondeigendom : " ... il peut être utile de rechercher des arrangements nouveaux selon lesquels l'utilisation et la propriété de la terre seraient séparées, c'est-à-dire de nouvelles formes de propriété foncière; ceci implique en fait le développement de certaines formes de propriété foncière 'institutionnelle'." (1). Het tweede betreft de richtlijn van de Raad van de Europese Gemeenschappen, dd. 17 april 1972, ter bevordering van de bedrijfsbeëindiging in de landbouw en van de aanwending van cultuurgrond tot verbetering van de structuur (2). In de dertiende overweging van deze communautaire maatregel wordt gesteld dat de verwezenlijking van de richtlijn kan vergemakkelijkt worden door de oprichting van grondmaatschappijen in de lid-staten, waaraan de landbouwers hun grond kunnen aanbieden " met het oog op de latere aanwending ervan conform de doelstellingen van de structuurhervorming."

---

(1) Rapports sur les politiques agricoles, Le capital dans l'agriculture, Vol. I, Rapport général, Parijs, 1970, 126 p., Vol. II, Etudes par pays, Parijs, 1970.

(2) Pb.EG., nr. L96, 23 april 1972. Zie ook artikel 5,3 van deze richtlijn : " De vrijgemaakte cultuurgrond kan ook ter verpachting voor ten minste 12 jaar dan wel te koop worden aangeboden aan grondmaatschappijen welke door de Lid-Staten ten behoeve van een van de in lid 1 genoemde bestemmingen kunnen worden aangewezen. Deze maatschappijen kunnen de voorwaarden voor het voorlopige gebruik van de grond vaststellen."

275 In de voorgaande hoofdstukken werd reeds op verschillende plaatsen gewezen op de redenen, welke de oprichting van een grondbank kunnen verantwoorden. Hieronder wordt getracht om deze verantwoording enigszins samen te vatten. Een overzicht van de verschillende redenen wordt overigens geschetst in het hogergenoemd algemeen rapport van de O.E.S.O. (3).

Een eerste reden ligt in het feit dat er blijkbaar nog geen voldoende waarborgen voor bedrijfsstabiliteit werden gegeven aan de pachters van landeigendommen. Zo blijkt uit de de Belgische pachtwetgeving dat de indirecte exploitant na verloop van een periode van achttien jaar steeds de uitbating van de door hem gepachte goederen kan ontnomen worden door de verpachter, wanneer deze zelf wil gaan exploiteren. Deze omstandigheid wordt aanzien als een ernstig euvel omdat zij de pachter kan afschrikken om belangrijke investeringen te doen, welke noodzakelijk kunnen zijn omwille van de modernisering van het bedrijf. Vooral in België wordt dit aspect van de problematiek ten zeerste benadrukt in de projecten betreffende de oprichting van een grondbank. Er zijn evenwel ook voorstellen die zich situeren buiten dit terrein, maar die tegemoet willen komen aan dezelfde problemen. Zo wordt o.m. gedacht aan landpachtovereenkomsten op lange termijn om nog meer zekerheid te verschaffen aan de indirecte exploitanten. Deze overeenkomsten kunnen echter grote nadelen bieden, met name omdat zij de interesse voor de belegging in agrarisch onroerend goed kunnen doen dalen, maar ook omdat zij de mobiliteit van agrarische goederen tézeer tegenhouden.

---

(3) O.c., p. 123.

De landpachtovereenkomst op lange termijn werd reeds gereguleerd in Frankrijk bij W. nr. 70-1298, van 31 december 1970 " relative au bail rural à long terme " (D., 1971, p. 49), ingelast in de Code Rural onder het (nieuwe) hoofdstuk VII, met name onder de artikelen 970-24 tot 870-29. In deze wetgeving worden er twee types van landpachtovereenkomsten op lange termijn voorzien : een eerste betreft een pachtovereenkomst van achttien jaar, welke hernieuwbaar is voor periodes van negen jaar, en een tweede , die vervat ligt in een pachtovereenkomst van vijentwintig jaar (met vaste opzegtermijn), met mogelijkheid van stilzwijgende verlenging. Zie hierover : G.Chesné en E.M. Martine, Les lois agricoles du 31 décembre 1970 : Le Bail rural à long terme et le groupement foncier agricole, D.S., 1971, Comm.Lég., p. 248-1 t.e.m. 248-8. Deze nieuwe reglementering werd vooral uitgewerkt om nog meer bedrijfsstabiliteit te waarborgen aan de pachters. De Franse wetgever verkoos dit type overeenkomst boven het stimuleren van het gebruik van het erfpachtcontract omdat hij zulks opportuun achtte voor de mobiliteit van landbouwgronden (zie G. Chesné en E.M. Martine, art.cit., nr. 2). Over de voor- en de nadelen van het gebruik van het erfpachtcontract in het licht van het vraagstuk van de mobiliteit, zie ook L. Lindemans De wettelijke bescherming van het landbouwbedrijf, R.W., 1956-1957, k. 689-710 (rede gehouden op de plechtige openingszitting van het Vlaams rechtsgenootschap der blie bij het hof van beroep te Brussel) en het antwoord van E. Van Cauwelaert, R.W., 1956-1957, k. 711-716.

Ook in België werd reeds gedacht aan de invoering van een landpachtovereenkomst op lange termijn. In dit verband is sprake van een loopbaanpacht (zie het wetsvoorstel tot invoering in het B.W. van regels betreffende de loopbaanpacht in het bijzonder, van R. Remacle, dd. 3 juli 1974, Parl.Doc., Kamer, B.Z. 1974, 152/1. Het genoemde wetsvoorstel betreft een loopbaanpacht met een minimumduur van zevenentwintig jaar, met mogelijkheid van verlenging voor opeenvolgende periodes van negen jaar volgens de vigerende normen van de pachtwet. De opzegregeling zou in belangrijke mate afwijken van deze van de PW.1969, doordat nog slechts vier opzegredenen zouden weerhouden worden :

- waardevermindering van het verpachte goed,
- zware beledigingen of daden van kennelijke vijandigheid,
- veroordeling van de pachter, en tenslotte,
- aanwending van percelen voor doeleinden van openbaar nut.

Deze verstrenging van het opzegstelsel zou aan eigenaarszijde gecompenseerd worden door een verhoging van de wettelijk toegelaten pachtprijs met 60 %.

Een tweede argument voor de oprichting van een groundbank is ten nauwste verbonden met de voorgaande reden. Er wordt namelijk voor gevreesd dat een bescherming van de indirecte exploitant, welke nog verder zou strekken dat hetgeen thans reeds vervat ligt in de pachtreglementering, onvoldoende bescherming zou bieden aan de eigenaars van landbouwgronden, of, minstens, de interesse voor de belegging in deze goederen sterk zou doen afnemen (4). Een zulkdanige nadelige werking van een beschermingsregeling dient ten alle prijze te worden vermeden omdat het gebruik van de pachtovereenkomst dient aangemoedigd te worden, vermits deze techniek mag aanzien worden als het goedkoopste financieringsinstrument t.a.v. het in gebruik nemen van agrarisch onroerend goed.

Als derde reden wordt verwezen naar de zware financiële lasten die de eigendomsverwerving van landbouwgrond met zich meebrengt. Dit manifesteert zich aan pachterszijde omdat de pachter zich soms genoodzaakt ziet om zijn recht van voorkoop uit te oefenen ter vrijwaring van de bedrijfsstabiliteit. Dit veroorzaakt belangrijke financiële inspanningen ten koste van de investeringen in roerend bedrijfskapitaal (5). De pachter kan deze last gedurende de eerste vijf jaar immers niet afwentelen op een financier belegger, omwille van de vigerende reglementering inzake de uitoefening van het recht van voorkoop. Maar zelfs wanneer binnenkort een wijziging zou aangebracht worden in deze wetgeving, met name door de mogelijkheid te voorzien dat een derde-koper het recht van voorkoop zou uitoefenen in plaats van de pachter, voor zover deze laatste de exploitatie van het goed gedurende een termijn van negen jaar kan bewaren, zal het belangrijk blijven dat voorzien wordt

---

(4) Cfr. G. Bobin, o.c., nr. 222.

(5) A.M. Bourgeois, L'exploitation agricole dans la législation récente, nr. 221.



in aangepaste organismen welke gronden willen aankopen, opdat deze nieuwe mogelijkheid echt zou kunnen benut worden. Het probleem van de financiële lasten welke voortspruiten uit het verwerven of het houden van agrarisch onroerend goed- eigendom manifesteert zich niet alleen aan pachters- zijde, ter gelegenheid van de uitoefening van het recht van voorkoop. Ook aan de zijde van de eigenaars-exploitanten zijn er reeds stemmen opgegaan om een techniek te creëren welke het mogelijk zou maken dat zij voor min of meer lange tijd van de eigendomslast zouden verlost worden. Dit is met name reeds gebeurd in Frankrijk, in kringen van de Fédération Nationale de la propriété agricole (F.N.P.A.), meer bepaald tijdens de voorbereiding en het verloop a hun achtentwintigste congres, gehouden te Parijs in mei 1973. Hun voorstel bestond in de aanwending van de lease-back - formule. De eigenaar-exploitant zou een deel of het geheel van zijn grondkapitaal verkopen aan een partikulier of aan een vennootschap, voor een bepaalde periode. Laatst- genoemde, de koper, zou er zich toe verbinden om de goederen terug te verkopen aan de oorspronkelijke eigenaar bij het einde van het kontrakt, tegen een symbolische koopprijs. De exploitant zou dan jaarlijks een huurgeld betalen dat, na verloop van tijd, zou overeenstemmen met de koopprijs, vermeerderd met een intrest, welke de belegging aantrekkelijk genoeg moest maken. De originaliteit van dit voorstel bestond er naar verluidt in dat de huurgelden, - die weliswaar aan de hoge kant zouden liggen-, aftrekbaar zouden zijn van het belastbaar inkomen.

Een vierde - en laatste - reden is te vinden in de mogelijkheden die de grondbanktechniek opent voor een atieve structuurverbeteringspolitiek. Van de op te richten grondbank kan immers verwacht worden dat zij haar gronden op een selectieve manier in gebruik zou geven aan de landbouwexploitanten. Dit structuurverbeterend aspekt wordt sterk benadrukt in de hogergenoemde communautaire richtlijn en vormt tevens één der belangrijkste elementen van de

van de aan de gang zijnde experimenten in Nederland (6).

Par. 2. Overzicht van de belangrijkste experimenten  
en voorstellen

---

1. Frankrijk

276 In het vigerende Franse recht zijn er een aantal technieken voorhanden welke een zekere gelijkenis vertonen met de hiervoor beschreven grondbanktechniek. Een drietal ervan worden hierna in het kort beschreven, waarvan er twee reeds hebben gefunctioneerd, nl. de "groupements fonciers agricoles" (G.F.A.) en de "groupements agricoles fonciers" (G.A.F.) en een derde enige jaren geleden als projekt werd naar voor geschoven, nl. de "sociétés agricoles d'investissements fonciers" (S.A.I.F.).

(a) Groupements agricoles fonciers (7)

277 De G.A.F. was een burgerlijke vennootschap die, benevens door de artikelen 1832 e.v. Code Civil, beheerst werd door artikel 14 W. 8 augustus 1968 "complémentaire à la loi d'orientation agricole". Het doel van deze vennootschap bestond in het samenbrengen van agrarisch onroerend goed, om uit onverdeeldheid te treden, of omwille van de oprichting resp. het behoud van één of meerdere exploitaties, of nog omwille van beheersfaciliteiten. Deze vennootschap kon haar werkzaamheden beperken tot het loutere beheer van goederen, bijvoorbeeld door de verhuring ervan, maar kon ze eveneens zelf exploiteren. Als regel gold evenwel dat de inbreng in deze vennootschap minstens

---

(6) Cfr. A. De Leeuw, De harmonisatie van de nationale ./.

voor tachtig procent uit onroerende goederen of rechten met agrarische bestemming moest bestaan, terwijl de inbreng van roerende goederen moest geschieden door de inbrengers van de onroerende goederen (8). De G.A.F. was vooral bedoeld om kapitaal aan te trekken van buiten de landbouw, maar velen waren van oordeel dat deze vennootschap niet aan deze verwachting kon beantwoorden. Als voornaamste oorzaak hiervoor wordt door G. Bobin gesteld dat zij van bij haar oprichting voor het grootste gedeelte uit onroerende goederen moest bestaan : " Il nous semble que le texte aurait pu se contenter d'exiger que le capital social soit composé d'immeubles agricoles dans un délai de quelques mois après la constitution et le problème aurait été résolu d'une façon satisfaisante". " Andere redenen voor de mislukking van dit experiment zag hij in de afwezigheid van voldoende fiscale voordelen en in de mogelijkheid welke voor deze vennootschap openstond om haar goederen zelf te exploiteren, wat naar zijn mening een bedreiging vormde voor de belangrijkste doelstelling van de G.A.F., nl. het functioneren als "support foncier" voor een landbouwexploitatie.

Het ongenoegen over de resultaten van deze techniek drong door tot op wetgevend vlak, bij zoverre dat een

---

(6) ./. wetgevingen inzake landinrichting, De Pacht, 1973, p. 326 e.v., meer bepaald onder punt 3,b.

(7) Dit was geen originele juridische techniek, vermits deze geïnspireerd was op de "groupement forestier" ingesteld bij dekreet nr. 54-1302, dd. 30 december 1954, zoals gewijzigd.

(8) Zie G. Bobin, o.c., nr. 275, met verwijzing.

(9) O.c., nr. 279.

nieuwe wet werd uitgevaardigd, nl. W. nr. 70-1299, 31 december 1970 betreffende de "Groupements fonciers agricoles" (9bis). Sindsdien kunnen er geen nieuwe G.A.F.'s meer opgericht worden, maar de bestaande vennootschappen mochten behouden blijven of konden omgezet worden in de nieuw gecreëerde rechtsvorm.

(b) Groupements fonciers agricoles

278 De nieuwe regeling betreffende de G.F.A. werd uitgevaardigd omdat het toepassingsgebied van de wet betreffende de G.A.F. té beperkt was, omwille van de inbrengregeling, en omdat de ervaring had uitgewezen dat deze vennootschapsvorm eigenlijk alleen maar werd gebruikt bij vererving (bijvoorbeeld na een verdeling schenking), zodat de belangrijkste doelstelling, het aantrekken van extra-agrarisch kapitaal niet helemaal kon bereikt worden. Om hieraan te verhelpen werd een nieuwe regeling uitgewerkt m.b.t. de G.F.A., een burgerlijke vennootschap, waarvan enkel fysieke personen deel kunnen uitmaken (10). De doelstelling van deze wetgeving

- 
- (9bis) Deze wet maakte samen met de W. 70-1298 van 31 december 1970 betreffende de landpacht op lange termijn, deel uit van een hervormingsplan dat in de eerste helft van het jaar 1970 aan het Franse parlement werd voorgelegd. Het bevatte, benevens de twee genoemde wetten ook nog twee wetsontwerpen, waarvan één betrekking had op de toekenning van een hogere uittredingsvergoeding en de andere op de instelling van "sociétés agricoles d'investissement foncier" (S.A.I.F.), waarover verder.
- (10) Beheerst door de artikelen 1832 e.v. C.C., alsmede door de genoemde wet. De aansprakelijkheid der vennoten wordt beheerst door de regels van de artikelen 1862, 1863 en 1864 C.C., waarin volgende principes zijn neergelegd : (i) ieder der vennoten is gehouden voor een mansdeel; (ii) dit betekent dat zij niet hoofdelijk gehouden zijn; (iii) de vennoten zijn persoonlijk en onbeperkt gehouden ter ./.

stemt overeen met deze van de wet betreffende de G.A.F. (cfr. artikel 3 W. 70-1299) (11), maar in de uitwerking ervan zijn er belangrijke verschilpunten aan te merken. Zo kan de inbreng zowel in natura, in geld, als in arbeid geschieden, met dien verstande dat zij in het laatste geval niet mag meegerekend worden voor de vorming van het maatschappelijk kapitaal. Verder is er geen maximum- of minimumverhouding vastgesteld tussen de inbreng van roerende en van onroerende goederen. Wél wordt in artikel 6, al. 4 gestipuleerd dat de ingebrachte gelden binnen het jaar na de oprichting moeten besteed worden aan agrarische investeringen, voor zover het maatschappelijk doel van de vennootschap bestaat in de verhuring van haar onroerende goederen. Verder geldt in dergelijk geval ook als regel dat de ingebrachte gelden tot op het moment van de verplichte besteding dienen geblokkeerd te worden op een rekening, welke gehouden wordt bij een erkende instelling. Het maatschappelijk doel van de G.F.A. kan evenwel ook bestaan in de persoonlijke exploitatie van de ingebrachte goederen; in dit geval gelden er bijzondere regels in hoofde van de zaakvoerder (cfr. artikel 6). De duur van de vennootschap is ofwel minstens negen jaar, ofwel gelijk aan de duur van de landpachtcontracten op lange termijn welke tussen de vennootschap en de

- 
- (10) ./.. voldoening van de schulden. De schuldeisers kunnen hen direkt aanspreken, boven hun inleg. In art. 1 W. nr. 70-1299 betr. de G.F.A. wordt evenwel afgeweken van het eerstgenoemde principe : de vennoten zijn niet elk voor een mansdeel gehouden, maar wél in verhouding tot hun inleg (uitzonderingsmogelijkheid die trouwens voorzien wordt in de C.C.); zie hierover R. Swennen, Problemen bij de juridische vormgeving van vastgoedbelggingsfondsen en vastgoedcertificaten, II, Leuven (Faculteit Rechtsgeleerdheid), (1971), p. 40-47.
- (11) Over de G.F.A., zie G. Chesné en E.N. Martine, Les lois agricoles du 31 décembre 1970 : le bail rural à long terme et le groupement foncier agricole, D., 1971, 248-9 t.e.m. 248-14.

exploitanten werden afgesloten.

Door de instelling van de G.F.A. werd de scheiding nagestreefd van het grond en exploitatiekapitaal. In de mate dat dit opzet slaagt kan zij als een "support foncier" optreden van een "groupement agricole d'exploitation en commun", die enkel de exploitatie van agrarisch onroerend goed ten doel kan hebben. Tenslotte weze nog vermeld dat de oppervlakte van de aan de G.F.A. toebehorende goederen kan beperkt worden bij dekreet (12).

Na enige jaren werking van deze nieuwe vennootschapsvorm wordt vooral het ontbreken van de nodige uitvoeringsbesluiten bij de oprichtingswet, voornamelijk i.v.m. de inpandgeving van aandelen in een G.F.A., als een nadeel ervaren. (13). Naar verluidt kont de tegenstand t.a.v. de uitvaardiging van dit besluit tot inpandgeving van de aandelen van de G.F.A. bij het "Crédit agricole mutuel" (14) vooral uit bankkringen, waar men de mening is toegedaan dat door het openstellen van deze mogelijkheid het aktieterrein van de genoemde kredietinstelling in belangrijke mate zou vergroot worden (15). De onmogelijkheid tot inpandgeving van

---

(12) Zie art.3 W. 70-1299 (dit was ook het geval bij de G.A.F.)

(13) Art. 12 luidt : " Les parts de groupements fonciers agricoles pourront être données en nantissement pour l'obtention de prêts, notamment auprès du crédit agricole."  
Luidens art. 4 zijn de maatschappelijke deelbewijzen op naam; een register van overdracht wordt bijgehouden door de vennootschap.

(14) Tot op heden kan deze kredietinstelling enkel leningen toestaan onder hypothecaire waarborg, evt. gepaard met een levensverzekeringsovereenkomst, vgl. G.Bobin, o.c., nr. 100.

de G.F.A.- aandelen vormt een belangrijke rem op de oprichting van deze vennootschappen, omdat het in grote mate de mobiliteit van het door niet-landbouwers geïnvesteerde kapitaal tegenwerkt (16).

(c) Sociétés agricoles d'investissement foncier

279        Reeds in 1970 werd de idee gelanceerd van een vennootschap welke uitsluitend als onroerend goed- kapitaalverschaffer zou optreden. De hiervoor beschreven vennootschappen kunnen of konden immers nog altijd de dualiteit eigenaar-exploitant vertonen. De ontwerpers van de S.A.I.F. wilden investeringen van niet-exploitanten aantrekken door de oprichting van een vennootschap, welke enkel en alleen zou fungeren als eigenaar verhuurder. De inbrengers van onroerend goed zouden vergoed worden door de waardestijging van deze goederen; Dit laatste was echter een misrekening, daar in bepaalde landbouwstreken van Frankrijk een trend naar prijsdaling van landbouwgrond was begonnen (17). Hét grote probleem van de S.A.I.F. - net zoals van iedere landbouwvennootschap - bestaat in de vergoeding van het geïnvesteerde kapitaal. De enige manier waarop inbreng in de S.A.I.F. aantrekkelijk zou kunnen gemaakt worden, bestaat in het voorzien van ruime fiscale voordelen, zoals A.M. Bourgeois heeft voorgesteld (18) : dit betekent o.m. vrijstelling van belasting op de inbreng van onroerend goed, op de oprichting van de vennootschap, vrijstelling van de vennootschapsbelasting en eventueel zelfs van

---

(16) Een voorbeeld kan dit vlug duidelijk maken. Indien een vader drie zonen achterlaat, waarvan één het ouderlijk bedrijf verderzet, terwijl de anderen deelbewijzen krijgen in de G.F.A., dan worden deze laatsten geremd wanneer zij financiële middelen nodig hebben, bijvoorbeeld om een woonhuis te bouwen, omdat zij die deelbewijzen niet als onderpand kunnen aanwenden

(17) Zie R. Malézieux, Droit rural, p. 86; Over de S.A.I.F. zie ook R. Randier, Le remodelage des structures foncières, Droit Social, 1964, p. 457 e.v.

(18) Cfr. A.M. Bourgeois, o.c., nr. 228.

successierechten bij overdracht van aandelen post mortem.  
Bourgeois twijfelt er echter aan of zulke verregaande  
voordelen ooit door de overheid zullen toegestaan worden :  
" il est peu probable qu'il prenne une telle mesure qui  
porterait atteinte au crédit public " (19).

Wadat de eerste projekten i.v.m. de oprichting van  
de S.A.I.F. op de achtergrond waren geraakt, werden er  
in de loop der laatste jaren opnieuw voorstellen naar  
voor gebracht in die richting, o.m. door de "Centre  
national des jeunes agriculteurs" (C.N.J.A.) (20).

(d) Andere voorstellen

280 In zijn boek Exploitation agricole et politique  
des structures (21) vermeldt G. Bobin nog enkele voor-  
stellen welke verband houden met de grondbankgedachte.  
Slechts één daarvan zal hier, vooral omwille van zijn  
originaliteit, in het kort beschreven worden. Het betreft  
een projekt van de "Fédération nationale des syndicats  
agricoles" waarin de oprichting werd voorgesteld van  
grondinvesteringsmaatschappijen op twee verschillende  
niveau's. Op kantonnaal niveau werd voorzien in de  
oprichting van burgerlijke vennootschappen, onder de  
benaming "Sociétés particulières d'investissement  
foncier" (S.P.I.F.), welke de eigendom zouden verwerven  
van het onroerend goed van een beperkt aantal exploitaties,  
om het aan diezelfde exploitaties terug te verhuren op  
lange termijn. Op departementaal niveau zou dan een  
naamloze vennootschap worden gecreëerd onder de benaming

---

(19) A.M. Bourgeois, t.a.p.

(20) Zie het hierboven genoemde rapoort van de C.N.J.A.,  
p. 50 e.v.

(21) Parijs, 1969, p. 156-168.



"Société départementale d'investissement foncier" (S.D.I.F.), die een viervoudige doelstelling zou nastreven :

- (i) de oprichting van S.P.I.F.'s bevorderen door het verstrekken van brede informatie;
- (ii) het nemen van participaties in de S.P.I.F.'s voor een maximumbedrag van 10 % van het maatschappelijk kapitaal van ieder van deze vennootschappen;
- (iii) het verlenen van raad, bijstand en andere diensten aan de kantonnale vennootschappen; en, tenslotte,
- (iv) het oriënteren van het nodige kapitaal naar deze vorm van belegging en het bevorderen van de overdrachtsmogelijkheden van de maatschappelijke deelbewijzen.

Naast de genoemde projecten, werden nog vele andere voorstellen naar voor gebracht, welke hier niet alle kunnen besproken worden. Er weze alleen nog vermeld dat de "Sociétés d'aménagement foncier et d'établissement rural" (S.A.F.E.R.), welke opgericht werden krachtens de W. 60-608, 5 augustus 1960 "d'orientation agricole" (artikelen 15-18) geen echte grondmaatschappijen zijn, daar zij de gronden die ze verwerven slechts voor een beperkte tijd in eigendom kunnen houden (22). De Iegerenda werden wél reeds voorstellen gedaan om het terrein van de S.A.F.E.R.'s in die richting uit te breiden (23).

---

(22) Het doel van de S.A.F.E.R. wordt in art.15 van de genoemde wet als volgt omschreven : " ... d'acquérir des terres librement mises en vente par leur propriétaire, ainsi que des terres incultes destinées à être rétrocédées après aménagement éventuel. Elles ont pour but, notamment, d'améliorer les structures agraires, d'accroître la superficie de certaines exploitations agricoles et de faciliter la mise en culture du sol et l'installation d'agriculteurs à la terre."

(23) Cfr. G. Bobin, o.c., nr. 238.

## 2. Nederland

(a) De

### (a) De werkgroep grondfinanciering van het Landbouwschap

281 De werkgroep grondfinanciering, die ingesteld werd door het Landbouwschap en de twee grote Nederlandse landbouwkredietinstellingen (24), rapporteerde in 1969 over de financieringsproblemen van de productiefactor grond in de landbouw (24bis). In dit rapport wordt o.m. aandacht besteed aan de grondbankformule, zoals die toendertijd in Nederland bekend was geraakt, na het indienen van het wetsvoorstel Cooreman in het Belgisch Parlement en de bespreking van dit voorstel in agrarische studiekringen. Het genoemde voorstel was geconcipieerd als een noodoplossing voor het geval bepaalde landbouw-exploitanten gebrek zouden hebben aan de nodige fondsen om onroerende goederen aan te kopen, waartoe zij verplicht zouden zijn omwille van de scheiding uit onverdeeldheid,

---

(24) Het Landbouwschap is een horizontaal publiekrechtelijk bedrijfsorgaan dat ingesteld werd in 1954. Alhoewel deze instelling gemachtigd is om regels te stellen ten aanzien van de land- en tuinbouwers (publiekrechtelijke functie) valt het accent in de werking ervan op de belangenbehartiging van deze groepen.

De twee kredietinstellingen waarvan sprake zijn de zgn. centrale kredietinstellingen, nl. de Coöperatieve centrale boerenleenbank en de Coöperatieve centrale raiffeisenbank. De functie van beide banken is drievoudig : (i) een gedelegeerde toezichtsfunctie op de landbouwkredietbanken (ii) het opnemen van overschotten en het geven van voorschotten in geldmiddelen aan dezelfde banken, en (iii) dienstverlening aan aan individuele banken, o.m. voor reclame-activiteiten, enz.

(24bis) Een verslag over dit rapport vindt men bij N.M. Zijp, lid van de genoemde werkgroep, in zijn bijdrage : Nieuwe mogelijkheden voor de financiering van landbouwgronden, De Pacht, 1969, p. 166-177.

van verkoop aan een derde persoon-landbouwer, enz.

De werkgroep voelde wel veel voor de creatie van een grondbank, voor zover zij evenwel niet alleen financieringsmogelijkheden zou bieden, maar tevens dienend zou zijn als instrument van structuurbeleid. Om beide doelstellingen te kunnen nastreven dacht men aan een overheidsinstelling, welke gemachtigd zou worden om agrarisch onroerend goed aan te kopen, en die met dit doel aandelen zou uitgeven om de nodige kapitalen aan te trekken. Deze landbouwgronden konden ter beschikking gesteld worden van exploitanten door middel van erfpachtcontracten, voor een minimumtermijn van vijftientig jaar, tegen betaling van een jaarlijkse canon (25). Bij het beëindigen van het contract zou de erfpachter een recht (geen verplichting) van terugkoop hebben t.a.v. de vroeger verkochte goederen, tegen een waarde, welke tevens dienend zou zijn voor de canonberekening. Het minst uitgewerkte deel van het voorstel betrof echter juist dat aspect van de zaak, waardoor de werkgroep zich wou distanciëren van het Belgische voorstel, met name het structuurpolitieke element bij de grondbanktechniek. Niettemin blijkt uit het rapport dat het de bedoeling zou geweest zijn om enkel grond in erfpacht

- 
- (25) Erfpacht werd boven pacht verkozen omwille van de volgende redenen. Primo, de niet toepasselijkheid van de pachtwet, meer bepaald van de maximumpachtprijsvoorschriften; secundo, de vrijheid van de erfpachter t.a.v. de opstallen, die hij zelf moet financieren; tertio, de mogelijkheid van hypotheek op het erfpachtrecht; en quarto, het feit dat de canon een netto-karakter heeft, omdat de bank wordt ontslagen van de gebouwen- en zakelijke lasten. De eerstgenoemde reden lijkt wel de minst overtuigende, omdat deze doelstelling ook kan bereikt worden buiten de aanwending van het erfpachtcontract, cfr. het Belgisch voorstel inzake loopbaanpacht van R. Remacle, cfr. supra, nr. 275.

te geven " aan vakbekwame ondernemers die reeds over bedrijven met een rendabele omvang beschikken, dan wel een degelijk bedrijf via de bank in exploitatie verkrijgen " (26). In zijn verslag over dit rapport vestigt N.M. Zijk er wel de aandacht op dat de grondbank zou kunnen beschikken over een belangrijk middel tot structuurverbetering, nl. de aankoop van grond van niet-levensvatbare bedrijven en het in gebruik geven ervan aan andere, levensvatbare bedrijven. Daarom suggereerde hij samenwerking met de stichting beheer landbouwgronden, d.i. een grondmaatschappij die opgericht werd in samenwerking tussen overheid en bedrijfsleven. Deze stichting kan thans reeds gronden verwerven in het raam van de Nederlandse saneringsreglementering, maar kan ook daarbuiten aankopen doen op de vrije markt teneinde bij te dragen tot bedrijfsvergrotingen in ruilverkavelingsverband. Deze stichting heeft m.a.w. een taak welke vergelijkbaar is met diegene van de Belgische Nationale Landmaatschappij en van de Franse S.A.F.E.R. (26bis).

Tenslotte weze nog vermeld dat de Nederlandse vereniging voor agrarisch recht zich op 3 oktober 1969 beraadde over nieuwe financieringsvormen voor landbouwgronden, in het bijzonder n.a.v. het hiervoor genoemde rapport van de werkgroep van het Landbouwschap. C.F. Hanegraaff heeft over deze werkzaamheden gerapporteerd in het tijdschrift De Pacht (27).

---

(26) N.M. Zijk, art.cit., p. 175.

(26bis) Zie P. de Haan, Harmonisatie van de wetgeving inzake de landinrichting van Nederlands standpunt beschouwd, De Pacht, 1973, p. .

(27) Onder de titel : Nieuwe financieringsvormen voor landbouwgronden, De Pacht, 1969, p. 326-349.

(b) Commissie van overleg inzake het grondbeleid  
" Commissie Wellen "

---

282 Op 9 juni 1970 vingen de werkzaamheden aan van een commissie van overleg inzake het grondbeleid, welke ingesteld werd door de minister van landbouw en visserij, en samengesteld was uit vertegenwoordigers van het departement en van het landbouwschap. De commissie stond onder het voorzitterschap van J.W. Wellen en haar rapport werd afgesloten te Den Haag, in december 1970 (28).

Bij de studie van de grondbankformule ging de commissie Wellen uit van drie basisideeën : primo, een voldoende rendement geven aan de financier, secundo, een aantrekkelijk pachtprijsniveau garanderen aan de grondgebruiker, en, tertio, aan deze laatste een residu laten van het eigendomsrecht op de gronden, welke hij voorheen aan de grondbank heeft overgedragen, door het voorzien van een recht van voorkoop (28bis). Uit deze opsomming blijkt al onmiddellijk dat het niet mogelijk kan zijn om de eerste én de tweede doelstelling samen te realiseren zonder beroep te doen op overheidstussenkomst, welke kan bestaan uit deelname in het kapitaal van de bank, in het verstrekken van dividendgaranties en/of van fiscale faciliteiten (29). Op organisatorisch vlak

---

(28) Men vindt het rapport in de Kamerstukken van de Nederlandse Tweede Kamer, 1970-71, 10900-XIV/10, alsook in de Pacht, 1971, p. 34-50.

(28bis) Cfr. De Pacht, 1971, p. 45. Deze commissie ging er met name van uit dat de grondbank ook een middel moest zijn om de pacht binnen het bereik van de eigenaars-gebruikers te brengen (o.c., p. 44).

(29) Zie het rapport , o.c., p. 45.

dacht de Commissie Wellen dat de grondbankfunctie het best zou kunnen waargenomen worden door een bestaande instelling, die reeds in zekere mate als grondmaatschappij functioneerde, nl. de stichting beheer landbouwgronden. Voor wat de structuurpolitieke functie van de bank aangaat, en met name het verstrekken van een oordeel over de wenselijkheid van een bepaalde aankoop door de grondbank zouden de provinciale adviescommissies, ingesteld in het raam van de saneringsreglementering, de reeds genoemde stichting van advies kunnen dienen. Om ook inhoudelijk te beantwoorden aan het structuurpolitieke uitgangspunt, wilde de commissie Wellen uitgaan van objectieve criteria van bedrijfsgrootte in de sector der grondgebonden landbouwbedrijven. Dit betekent dat de verwerving en - daaraan gekoppeld - het ingebruikgeven van landbouwgronden door de grondbank slechts zou overwogen worden indien het betrokken bedrijf een bepaalde oppervlaktegrens zou bereiken of zou kunnen bereiken door de geplande tussenkomst (30). De stichting zou deze gronden verwerven door aankoop tegen " een voorzichtige verkeerswaarde van verpacht land " (31). Zij zou de gronden ingebruikgeven door middel van erfpachtcontracten met een minimumduur van 26 jaar, terwijl de erfpachtcanon minstens een minimumrendement zou moeten garanderen van 4 % van de overdrachtprijs. Het erfpachtrecht zou over-

---

(30) De commissie Wellen dacht aan 50 ha voor akkerbouw en 30 ha voor weidebedrijven. Deze drempels zouden aangepast worden indien de bedrijfsvergroting zou doorgevoerd worden d.m.v. duurzame samenwerkingsverbanden (80 ha voor akkerbouw en 50 ha voor weidebedrijven (Rapport, o.c., p. 47).

(31) Rapport, o.c., p. 48.

draagbaar zijn, voor zover de overdracht conform zou zijn met de structuurpolitieke normen van de grondbank. Na beëindiging van de termijn waarvoor het erfpachtcontract werd afgesloten, zou er geen verlengingsrecht meer bestaan voor de erfpachter, doch enkel een verlengingsmogelijkheid onder bepaalde voorwaarden. Verder zou er geen terugkooprecht of terugkoopverplichting bestaan op hetzelfde moment.

(c) Bedenkingen bij de voorgaande voorstellen

283        Ter gelegenheid van twee voordrachten, de ene in 1971 voor de vereniging "Het Grondbezit" (32) en de andere in 1972 voor de Friese landbouwmaatschappij te Leeuwarden (33) gaf P. de Haan een kritische evaluatie van de tot dan toe gedane grondbankvoorstellen.

Zijn grootste bezwaar tegen het voorstel van de commissie Wellen was dat de bedrijfsgebouwen uitdrukkelijk buiten het erfpachtsrecht werden gehouden (34). Met deze kritiek viseerde hij niet het element dat normaal aanwezig is bij erfpachtcontracten, te weten dat de erfpachter de oprichting van gebouwen zelf moet financieren, maar wél dat de erfpachter niet zou mogen bouwen op erfpachtgronden. De erfpachter zou m.a.w. geen opstalrecht hebben op deze gronden. In het voorstel wordt eveneens de mogelijkheid uitgesloten dat de gebouwen ab initio zouden overgedragen worden aan de grondbank. Uit deze beperkingen zou volgens de Haan resulteren dat het erfpachtsrecht weinig

---

(32) Pacht, bedrijfsstructuur en bedrijfsfinanciering,  
De Pacht, 1971, p. 166-185.

(33) Problemen van pacht, eigendom en grondbank, De Pacht,  
1972, p. 135-150.

(34) De Pacht, 1971, p. 182 en De Pacht, 1972, p. 144.

onderpandswaarde zou hebben en voorts dat het recht moeilijk zou kunnen gehypothekeerd worden : " Wat voor onderpandswaarde heeft het erfpachtsrecht op de kale grond dan nog wel, nu men er praktisch niet in kan investeren en de eigenlijke gebruikswaarde aanvankelijk volledig door de canon wordt afgeroomd ? Trouwens zonder vergoedingsrecht voor verbeteringen is geen enkel erfpachtsrecht ooit verhypothekeerbaar gebleken. "

(35) De Haan had verder, in aansluiting met het voorgaande, ook bezwaren tegen het feit dat de overdrachtprijs berekend zou worden op de waarde van verpacht land (36). Naar zijn mening zou het verlies van het waardeverschil tussen verpacht en niet-verpacht land des te zwaarder vallen voor de overdrager-gebruiker, daar hij door de uitsluiting van de gebouwen en de hierboven genoemde daarmede verbonden gevolgen, met een soort pachtrecht komt te zitten met weinig of geen handels- of kredietwaarde. Indien het ontbreken van enig continuatierecht hieraan wordt toegevoegd dan kon, naar de mening van de Haan, maar weinig geloof meer bestaan in het succes van de voorstellen van de commissie Wellen.

Het publiekrechtelijk karakter van de voorgestelde grondbank heeft volgens dezelfde auteur zowel voor- als nadelen. Nadelig zou z.i. zijn dat een dergelijke bank in haar werking wordt geconditioneerd door de beschikbare schatkistgelden. Het positief element van deze Constructie is dan evenwel dat de bank in staat kan zijn om een gecombineerde actie te voeren op het financieringsvlak én op het terrein van de verbetering van de structuren (36). Eén en ander vormde volgens de Haan

---

(35) De Pacht, 1971, p. 182-183.

(36) De Pacht, 1972, p. 148.



voldoende reden om aan te nemen dat er naast een officiële grondbankformule ook nog plaats zou zijn voor een particulier initiatief. De auteur dacht hierbij evenwel niet aan een echte grondbank maar wél aan een financieringsinstelling, die kapitaal zou aantrekken door middel van de uitgifte van grondrentebrivven met een waardevaste rente. Dit kapitaal zou ter beschikking gesteld worden van de exploitanten tegen een waardevaste grondrente (37). Tegen dit voorstel rijst onmiddellijk het bezwaar dat de exploitant op die wijze toch nog de last van het grondkapitaal moet dragen. Ook de Haan onderkende dit probleem maar hij was niettemin van mening dat het specifiek karakter van het grondrente-instituut het mogelijk kon maken om de last van de vermogensvorming te verdelen tussen de gebruiker en de bank. Bij grondrente bestaat er immers geen aflossingsplicht en de gestipuleerde rente is, in verhouding tot andere financieringsvormen, laag.

Maar nog afgezien van dit bezwaar dat kan rijzen i.v.m. de positie van de exploitant, hangt het welslagen van deze private grondbankformule in grote mate af van de aantrekkingskracht van deze beleggingsvorm bij de institutionele beleggers en/of spaarders. Het aantrekkelijke zal in dit geval zeker niet voortsproten uit de rente, welke naar de houders van de grondrentebrieven toevloeit, aangezien dit, luidens het voorstel slechts vier procent zou bedragen. De Haan blijft nochtans ook op dit punt enthousiast : " ... misschien bestaat er een categorie van beleggers die niet bereid zijn grond aan te kopen om die te verpachten vanwege de daaraan verbonden kosten en moeite, maar die wel belangstelling hebben voor een waardevast papier met een lagere, maar waardevaste rente" (38).

---

(37) De Pacht, 1972, p. 148.

(38) De Pacht, 1972, p. 149.

(d) Van voorstel naar toepassing

284 Nadat het rapport van de commissie Wellen was uitgebracht, werd " na vele diskussies in pers, agrarische kringen, parlement en kabinet (...) tenslotte besloten deze conceptie te gaan beproeven in een aantal ruilverkavelingsgebieden in het Noorden van het land " (39). De grondbank, zoals zij heden functioneert in Nederland, is slechts een proef, welke vooreerst beperkt bleef tot enkele streken in het Noorden van het land (40), maar vervolgens uitgebreid werd over het gehele grondgebied (41). Door middel van deze proef willen de bevoegde diensten van het ministerie van landbouw nagaan of de grondbank de ondernemers met financieringsmoeilijkheden bij overname van gronden in het kader van een bedrijfsoverdracht of een bedrijfsvergroting behulpzaam kan zijn (42). Conform met de voorstellen

20 p 98

- 
- (39) Cfr. G. van der Lely, De nader uitgewerkte grondbankconceptie van de Commissie Wellen, (gestencild) rapport voor de Benelux-studiedag van de verenigingen voor agrarisch recht, Wageningen, 1972.
- (40) Dit waren met name : de ruilverkavelingsgebieden Oost-en West Dongeradeel en Sneeker-Oudvaart in Friesland, Meeden-Scheemda, Nieuw-Scheemda en Woldendorp in Groningen en Gieter-Gasselte en Westerbank in Drenthe. Buiten het ruilverkavelingsverband is ook het gebied De Veerpolder van Echten in Friesland, bij de proef betrokken (gegevens vermeld in de bijdrage De grondbankproef van start, De Pacht, 1972, p. 207).
- (41) Cfr. Uitbreiding van de grondbankproef over het gehele land, De Pacht, 1974, p. 98.
- (42) Zie het in de vorige voetnoot genoemde bericht, p. 98.

Een ander punt dat van even groot - zoal niet van groter - belang is, betreft de beperkingen die gesteld worden t.a.v. de overdracht van het erfpachtsrecht. Artikel 9,1 van de algemene voorwaarden omschrijft deze restrictie als volgt : " Zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de eigenaar is het de erfpachter verboden : a. Het erfpachtsrecht of enig deel daarvan te vervreemden. b. Een onverdeeldheid, waarin het erfpachtsrecht wordt bezeten, op te heffen, anders dan door een scheiding, waarbij dit recht in zijn geheel wordt toebedeeld aan één en dezelfde natuurlijke persoon. c. Het erfpachtsgoed, onder welke titel ook, geheel of gedeeltelijk aan derden in gebruik te geven. d. Afstand te doen van het erfpachtsrecht. e. Op het erfpachtsgoed of erfpachtsrecht zakelijke rechten te vestigen, uitgezonderd het recht van hypotheek. " (46) De handelingen welke in strijd met de genoemde regels werden gesteld worden gesanktionneerd met nietigheid en kunnen aanleiding geven tot een schadevergoedingsaktie (artikel 9,3). Als regel geldt bijgevolg dat vervreemding niet toegelaten is behoudens toestemming van de eigenaar, welke - zo komt het tenminste voor - louter discretionair kan gegeven of geweigerd worden. Op dit vlak wordt in artikel 9,4 van dezelfde algemene voorwaarden bepaald dat de door de eigenaar gestelde voorwaarden kunnen strekken tot behoud van de doeleinden waartoe de gronden oorspronkelijk in erfpacht werden gegeven. Deze voorwaarden houden in ieder geval in dat de verkrijger van het erfpachtsrecht zich onderwerpt aan alle voorwaarden van de erfpachtsovereenkomst waartoe de verveemder van dit recht zich eerder had verbonden. De erfpachter beschikt bijgevolg niet over een zelfstandig overdrachtsrecht, hetgeen toch enigszins be-

581-889

---

(46) Preadvies, p. 6.

de nieuwe normen.

285 De gronden, die door de grondbank werden aangekocht worden in gebruik gegeven aan de exploitanten door middel van erfpachtcontracten, zoals eerder was voorgesteld door de werkgroep van het Landbouwschap en in het verslag van de commissie Wellen. De rechten en de verplichtingen van de erfpachter worden beheerst door de " Algemene voorwaarden voor uitgifte in erfpacht t.b.v. de grondbank", welke uitgaan van de S.B.L., die de contracten afsluit. Deze algemene voorwaarden stemmen qua conceptie helemaal overeen met de hierboven beschreven voorstellen van de commissie Wellen. Nochtans verdienen enige bijzondere modaliteiten hier onze aandacht. Vooreerst weze er aan herinnerd dat er geen gebouwen kunnen overgedragen worden aan de grondbank, enkel gronden komen daarvoor in aanmerking. Een volgende beperking is van nog groter belang voor de erfpachter : hij mag nl. geen gebouwen oprichten op de erfpachtgoederen. Als sanktie op de niet-naleving van dit verbod wordt in artikel 8,2 van de genoemde algemene voorwaarden gesteld dat de gebouwen, welke tegen het verbod in werden opgericht, bij het einde van het erfpachtsrecht toekomen aan de eigenaar zonder dat hiervoor enige bijzondere vergoeding verschuldigd is. G. van der Lely stelt zich in zijn eerder genoemd preadvies volledig op achter dit verbod, dat eigenlijk door de commissie Wellen werd geconcipieerd. Als belangrijkste reden voor de uitsluiting van de gebouwen wordt gesteld dat zij een economisch goed zijn met een beperkte levensduur, waarop afgeschreven moet worden en waaraan voortdurend aanpassingen moeten plaats vinden (45).

zie f. 171

---

(44) Een exemplaar van deze algemene voorwaarden vindt men in bijlage bij het preadvies van der Lely. In de hier bedoelde versie dateren zij van 16 maart 1972.

(45) Preadvies, p. 6.

van de commissie Wellen werden voor dit experiment de bestaande stichting beheer landbouwgronden samen met de dienst voor domeinen ingeschakeld. De stichting is gemachtigd om de gronden te verwerven, terwijl het beheer ervan wordt opgedragen aan de genoemde dienst. De financiering van al deze verrichtingen komt ten laste van de staat, meer bepaald van het ministerie van landbouw en visserij.

De financieringsfaciliteiten van de grondbank, aankoop bestaande in de aankoop van de gronden, worden gereserveerd voor welbepaalde operaties, die voldoen aan structuurpolitieke normen, welke periodiek door de S.B.L. kunnen herzien worden. De bedoelde operaties kunnen drieërlei vorm aannemen : (i) bedrijfsovername tussen ouder en kind; (ii) bedrijfsovername tussen verpachter en pachter; en (iii) bedrijfsvergroting. De structuurdrempels werden vastgesteld op 30 ha voor de weidebedrijven en op 50 ha voor de akkerbouwbedrijven. Zoals van der Lely (43) opmerkt heeft de omstandigheid dat de structuurdrempels kunnen gewijzigd worden tot gevolg dat het ondernemerschap van de landbouwexploitant centraal wordt gesteld i.p.v. absolute bedrijfszekerheid, zodat op deze manier tegemoet kan gekomen worden aan het gebrek aan mobiliteit dat tevoorschijn was gekomen in de toepassing van de pachtwetgeving. Een wijziging in de structuurdrempels kan immers niet alleen tot resultaat hebben dat een nieuwe gegadigde niet in aanmerking kan komen voor een tussenkomst vanwege de bank, maar eveneens dat iemand die op basis van een voorheen geldende drempel in aanmerking kwam, slechts van een voortzetting van deze tussenkomst kan genieten, door middel van een verlenging van zijn erfpachtsrecht, voor zover zijn bedrijf beantwoordt aan

*Zie p. 582*

---

(43) In zijn genoemd rapport, p. 5.

vreemdend voorkomt, zelfs als men rekening houdt met de regel van Nederlands pachtrecht luidens dewelke de pachter geen vervreemdingsbevoegdheid heeft t.a.v. zijn pachtrechten, behoudens medewerking van de verpachter of van de pachtkamer, dit laatste in geval van pachtoverneming (47). Op het eerste zicht zijn er immers geen duidelijke redenen voorhanden om een zelfde strengheid te handhaven nu men geöpteerd heeft voor de aanwending van het erfpachtscontract i.p.v. het gewone (aan de omstandigheden aangepaste) pachtkontraakt. Het benadrukken van het intuitu personae-karakter heeft ten deze geen betekenis vooreerst omdat het hier over een zakelijke en niet over een persoonlijke verbintenis gaat en verder omdat het toch voldoende ware geweest om in het kader van de nagestreefde objectieven te stipuleren dat de erfpachter zijn rechten slechts zou kunnen overdragen aan een andere exploitant, voor zover diens bedrijf aan de door de S.B.L. gestelde structuurdrempels zou voldoen. Dergelijke regel had aan de erfpachter-exploitant meer armslag kunnen geven om zijn bedrijf over te dragen. Beide zaken :

nl. principiële vrijheid van vervreemding en de daaruit voortvloeiende vrijheid t.a.v. de bedrijfsovergang konden daarenboven een brede grondslag vinden in het streven naar mobiliteit, waarover in Nederland in verband met de pachtreglementering heel wat te doen is geweest (48).

---

(47) Geregeld in art.49 Nedl.PW. en vergelijkbaar met de pachtvernieuwing van de Belgische pachtwet, zonder dat het er de verreikende rechtsgevolgen van heeft. Verder dient opgemerkt dat de pachtoverneming op zichzelf geen structuurpolitieke grondslag heeft.

(48) Zie hoofdstuk III.

### 3. België

#### (a) Korte historiek

286 Van overheidswege zijn er in België tot op heden nog geen officiële stappen ondernomen tot oprichting van een grondbank, in de hogergeschetste zin. Wél werden er reeds vier wetsvoorstellen bij het Parlement ingediend welke de oprichting ervan tot doel hadden. Géén enkel van deze voorstellen is vooralsnog in een verder stadium gekomen dan de bespreking in de bevoegde parlementscommissie (49). Het eerste in de reeks, dd. 23 maart 1966 (50) werd bij de kamer van volksvertegenwoordigers ingediend door de eigenlijke geestesvader van het Belgische voorstel inzake grondbank, - dat zoals hoger reeds werd opgemerkt ook de voorstellen in Nederland heeft gestimuleerd - E. Cooreman. Net als het daaropvolgende identieke voorstel van E. Dewulf (51) dd. 17 juli 1968 had het de oprichting van een maatschappij voor grondkrediet op het oog. Beide voorstellen vervielen wegens kamerontbinding, maar werden - afgezien van de benaming van de voorgestelde instelling, die gewijzigd werd in nationale grondbank - met dezelfde inhoud opnieuw geformuleerd als wetsvoorstel voor de senaat, een eerste maal op 23 maart 1972 (52) en tenslotte na kamerontbinding, op 10 juli 1974 (53), tekens door Cooreman. Benevens een wijziging in de benaming van de instelling zijn de genoemde voorstellen allemaal gelijkluidend op één belangrijke uitzondering na : in het laatste voorstel wordt de taak van de grondbank nl. beperkt tot de aankoop van gronden en mogen er bijgevolg geen bedrijfsgebouwen aangekocht worden.

---

(49) Bij de bespreking van deze voorstellen in de parlementscommissie werd wel medewerking verleend door overheidsinstellingen, zo o.m. door de N.L.M. (cfr. De Standaard, 25 oktober 1972).

(b) Structuur en werking van de voorgestelde grondbank

287 De nationale grondbank (verder afgekort als N.G.) zou voor een onbeperkte tijd (54) opgericht worden in de vorm van een naamloze vennootschap, waarop de wetgeving betreffende de handelsvennootschappen van toepassing zou zijn behoudens statutaire of wettelijke afwijkingen. Het voorstel houdt het bij één enkele centrale grondbank met (hoofd)zetel te Brussel, maar voorziet in de mogelijkheid van de oprichting van bijkantoren of agentschappen op initiatief van de raad van beheer van de centrale instelling. Het doel van de N.G. zou bestaan in het verwerven en het beheer van landbouwgronden. De verwerving van bedrijfsgebouwen werd in het laatste wetsvoorstel van Cooreman terzijde geschoven omdat de auteur(s) van mening waren dat de onderhoudskosten van de gebouwen een té zware last zouden opleveren voor de bank, en, bovendien, omwille van het feit dat de gebouwen, in tegenstelling tot de gronden, niet waardevast zijn. De N.G. kan de gronden slechts verwerven op initiatief van een land- of tuinbouwer die ze in gebruik heeft, hij weze eigenaar of pachter (55). Een pachter zou de grondbank kunnen aanspreken omdat hij zich genoodzaakt ziet om zijn recht van voorkoop

---

(50) Parl.Doc., Kamer, 1965-1966.

(51) Parl.Doc., Kamer, B.Z. 1968, 46/1.

(52) Parl.Doc., Senaat, 1971-1972, 272.

(53) Parl.Doc., Senaat, B.Z. 1974, 337/1.

(54) De ontbinding kan slechts bij een wet, welke tegelijkertijd voorziet in de vereffeningsregeling uitgesproken worden (artikel 4).

(55) Ook andere hoedanigheden worden niet uitgesloten in het wetsvoorstel Cooreman, zodat eender welke met de wet conforme gebruikstitel een initiatief bij de N.G. kan rechtvaardigen.



uit te oefenen (56); de eigenaar zal zich tot deze instelling kunnen wenden omdat hij bijvoorbeeld dringende en grote kapitaalbehoeften heeft. Essentieel is dus wel dat deze grondbank ten dienste staat van de landbouwexploitanten. De N.G. is verder niet alleen beperkt in de wijze waarop zij landbouwgronden verwerft; ook de duur van de eigendomsverwerving is gelimiteerd tot een maximumtermijn van twintig jaar.

Om de transactie aantrekkelijk te maken in hoofde van de initiatiefnemer zouden er op de aankoop geen registratierechten geheven worden. De koopprijs zelf zou, luidens hetzelfde voorstel, vastgesteld worden door de bank. Blijkens de toelichting is het de bedoeling dat er in het koopkontraakt, of in een afzonderlijke overeenkomst welke op hetzelfde tijdstip tussen de koper en de verkoper zou afgesloten worden, een Clausule wordt opgenomen volgens dewelke de aankoopprijs bij een latere terugkoop in der minne door de gebruiker, zeker niet lager mag zijn dan de oorspronkelijke verkoopprijs, vermeerderd met een vaste jaarlijkse rente. Dat deze vereiste contractueel vastgelegd moet worden staat niet met zoveel woorden in het wetsvoorstel. Wel wordt in artikel 3, derde alinea het volgende voorzien : " De pachter bezit gedurende deze termijn van twintig jaar steeds het recht om het goed terug te kopen, tegen de prijs vastgesteld door de Nationale Grondbank. Deze prijs mag niet lager zijn dan de aankoopprijs, en zal bepaald worden volgens een reglement van inwendige orde. Dit reglement van inwendige orde dient bij ministerieel besluit goedgekeurd. " Uit deze tekst blijkt eerder dat de vereiste van de minimumterugkoopprijs krachtens de wet zelf toepassing zou vinden zonder dat enig contractueel beding noodzakelijk zou zijn.

---

(56) Luidens art.3, in fine, is de pachter te allen tijde gerechtigd om zijn recht van voorkoop over te dragen aan de nationale grondbank, mits dat hij dit doet binnen de termijn voorzien voor de uitoefening ervan.

In een voorgaande voorstel werd voorzien dat de aankoopprijs bij verwerving door de Grondbank, door deze laatste zou vastgesteld worden na schatting door de ontvanger van de registratie. Op grond van deze schatting, en na onderzoek van het belang van de operatie in verhouding tot de rationalisatie en de bestaanszekerheid op het bedrijf, zou de N.G. een beslissing nemen over de eigenlijke aankoop. De exploitant had in dit voorstel eveneens het recht van terugkoop, tegen een prijs die opnieuw moest vastgesteld worden na schatting door de ontvanger. Slechts gedurende de eerste vijf jaren na de verwerving van de gronden door de N.G. mocht de terugkoopprijs niet lager zijn dan de aankoopprijs, terwijl de N.G. in alle resterende gevallen zowel het risico van de waardevermindering als het profijt van de waardevermeerdering zou hebben.

288 De gronden die door de N.G. in eigendom worden gehouden zouden terug in pacht worden gegeven aan de verkoper en/of oorspronkelijke gebruiker van het goed. Daar er nergens in het voorstel een afwijkende bepaling wordt opgenomen, kan gesteld worden dat de regels van de vigerende pachtwet van toepassing zouden zijn op deze operatie. Bij beëindiging van de pachtovereenkomst, zonder aankoop door de gebruiker, zouden de gronden in het openbaar moeten verkocht worden. Deze regel zou evenwel niet gelden bij onderpacht of pachtoverdracht volgens artikel 30 e.v. PW.1969, of bij overlijden, waarbij de pacht verder kan lopen krachtens de artikelen 38 e.v. PW. Eén en ander heeft tot resultaat dat de N.G. de eigendom van de goederen verliest of afstaat op twee verschillende wijzen : (i) krachtens een aankoop in der minne door de oorspronkelijke gebruiker-pachter van de N.G. (of diens rechtsopvolger), in de loop van de twintig jaren volgend op de verwerving; en (ii) krachtens een openbare verkoop bij beëindiging van de pachtovereenkomst. In laatstgenoemd geval zou de pachter, volgens de letter van het voorstel nog gebruik kunnen maken van zijn recht van voorkoop, daar hem dit recht nergens uitdrukkelijk wordt ontnomen. Deze oplossing strookt evenwel minder met de geest van het wetsvoorstel

omdat de terugkoop langs de uitoefening van het recht van voorkoop tot resultaat zou kunnen hebben dat de pachter een prijs zou betalen die lager ligt dan de oorspronkelijke aankoopprijs, daar de voorschriften i.v.m. de minimumterugkoopprijs alleen gelden indien de pachter het goed gedurende de termijn van twintig jaar in der minne aankoopt.

289 Vermits de belangrijkste doelstelling van de N.G. bestaat in de verwerving van landbouwgronden vormt haar werkingskapitaal een belangrijke faktor in de beoordeling van haar actiemogelijkheden. Luidens het wetsvoorstel zou het maatschappelijk kapitaal maximaal 500 miljoen BF. bedragen, vertegenwoordigd door vijfhonderduizend aandelen van duizend BF. De aandelen zouden ofwel op naam ofwel aan toonder luiden, maar aandelen welke zouden gehouden worden door openbare instellingen, alsmede niet volgestorte aandelen zouden steeds op naam moeten luiden. Daarnaast zou de N.G. gerechtigd zijn om onder staatswaarborg obligatieleningen uit te schrijven mits machtiging van de minister van financiën en onder de voorwaarden door hem goedgekeurd. Deze leningen zouden minimaal over vijf en maximaal over dertig jaar kunnen lopen. Het totale leningsbedrag zou, behoudens afwijkingen toegestaan bij een in ministerraad overlegd koninklijk besluit, niet hoger mogen zijn dan het bedrag van het maatschappelijk kapitaal, vermeerderd met de reserves.

290 Het organigram van de voorgestelde groundbank is vierledig : een algemene vergadering van aandeelhouders, een college van commissarissen (één voorzitter benoemd door de Koning, twee leden aangeduid door de A.V.), een raad van beheer (één voorzitter aangeduid door de Koning, twaalf leden aangeduid door de A.V., waarvan acht voorgesteld door de ministers van financiën en van landbouw,

resp. de deelnemende openbare instellingen, en vier door de aandeelhouders uit de privé-sector (57) -) en eventueel een directiecomitee (samengesteld uit de voorzitter van de raad van beheer, de directeur-generaal en twee beheerders, waarvan één de aandeelhouders uit de publieke en één de aandeelhouders uit de privé sector zou vertegenwoordigen). De administratie van de grondbank zou voorgezeten worden door een directeur-generaal, waaraan geheel of gedeeltelijk de bevoegdheden van het directiecomitee kunnen gedelegeerd worden. In de algemene vergadering zou ieder aandeel recht kunnen geven op één stem; artikel 76 van de handelsvennootschappenwet zou niet van toepassing zijn (58) tenzij voor de benoeming van het college van commissarissen.

Uit één en ander volgt dat enkel de kapitaalverschaffers aandeelhouders zeggenschap zouden hebben over het beheer en het beleid van deze grondbank. Nergens wordt immers voorzien in een mogelijkheid van inspraak of vertegenwoordiging van de personen welke door een pachtcontract met de nieuwe instelling zouden verbonden zijn.

- 
- (57) Indien de publiekrechtelijke sector meer dan drie vierden van de aandelen bezit, wordt het daaraan gekoppelde stemrecht voor deze benoemingen evenredig verminderd tot drie vierden van de aandelen.
- (58) " Niemand kan aan de stemming deelnemen voor een groter aantal stemmen dan één vijfde van het aantal stemmen verbonden aan de gezamenlijke titels of de twee vijfden van het aantal stemmen verbonden aan de vertegenwoordigde titels. "

(c) Evaluatie en alternatief voorstel

c.1. Ontoereikende doelstelling

291 In het grondbankproject, zoals het gestalte heeft gekregen in het wetsvoorstel Cooreman, vormt de tegemoetkoming aan de financiële lasten van de landbouw-exploitant bij het ingebruiknemen of -houden van landbouwgrond de hoofddoelstelling. Dit kan afgeleid worden uit de volgende twee elementen. Primo, kan de N.G. de gronden slechts verwerven op initiatief van de gebruiker die, wanneer hij pachter is, zijn recht van voorkoop kan overdragen aan de grondbank; en secundo, kan de N.G. deze gronden slechts voor een maximumtermijn van twintig jaar in eigendom houden, waarna de gronden kunnen teruggenomen worden door hun oorspronkelijke eigenaar en/of gebruiker, of in het openbaar kunnen verkocht worden. De N.G. kan bijgevolg hoofdzakelijk een financieringstaak vervullen ter beveiliging van de bedrijfszekerheid. Hierin wordt zij nog beperkt door een laag bedrag aan financiële middelen, waardoor zij tevens niet in staat zal zijn om een actieve structuurpolitiek te gaan voeren. Tot dit laatste resultaat kan zij ook niet komen, omdat de gronden slechts op initiatief van de gebruiker, meestal bij bedreiging van zijn bedrijfszekerheid, kunnen overgedragen worden. De eigenaars niet-gebruikers zijn dus niets gebaat met deze formule, daar er nergens voorzien wordt in de mogelijkheid van een rechtstreekse overdracht door deze categorie van personen aan de grondbank. Dit laatste zou nochtans nuttig kunnen zijn omdat daardoor de belegging in agrarisch onroerend goed zou kunnen gevaloriseerd worden. De N.G. kan dan ook in haar huidig ontwerp-stadium nog het best gekwalificeerd

worden als een " noodbank " (59). Eén en ander mag er evenwel niet toe leiden dat het project als een minder nuttige zaak zou geseponeerd worden. Een aantal wijzigingen kunnen gemakkelijk een verruiming van de doelstellingen mogelijk maken, opdat de bank niet alleen als een noodrem, maar ook als een belangrijk instrument van structuurbeleid en van revalorisatie van het agrarisch grondbezit zou kunnen functioneren.

### c.2. Verruiming van de werkingmogelijkheden

292 Eén der grote handicaps van het huidig grondbankvoorstel is de beperktheid van de werkingsmiddelen. Het eerste jaar zou de N.G. beschikken over een maatschappelijk kapitaal van 100 miljoen BF., dat na vijf jaar maximaal kan vermeerderd worden tot 500 miljoen BF. Zelfs indien men rekening houdt met de mogelijkheid van het uitschrijven van obligatieleningen (met een maximum gelijk aan het kapitaal, vermeerderd met de wettelijke reserves) onder staatswaarborg, kan men er niet onderuit dat de grondbank slechts een beperkte rol kan vervullen als aankoper van agrarisch onroerend goed. Deze handicap zou natuurlijk kunnen overbrugd worden door middel van een gevoelige verhoging van het wettelijk voorziene minimumkapitaal, maar dit zou meteen betekenen dat het aandeel van de staat en van de publiekrechtelijke instellingen in de grondbank zou moeten vergroten. In vele kringen zou dergelijk voorstel wellicht minder

---

(59) Ruw geschat laat dit een aankoop toe van  $\pm$  400 bedrijven met een gemiddelde oppervlakte van 10 ha ( $\pm$  200.000 BF./ha). Men kan enige nadere gegevens vinden in het laatste verslag van de regering betreffende de evolutie in de land- en tuinbouw (1973-1974), Parl.Doc., Senaat, 1974-1975, 420. Zie ook H.Buelens, Landbouwstructuren voor de mens, p. 80.

enthousiast onthaald worden : de staat beschikt immers over een beperkt aantal financiële middelen, terwijl velen niets voelen voor een grote staatsgrondbank, die een dominante positie zou kunnen innemen op de grondenmarkt. Om een verruiming van de werkingsmogelijkheden van de N.G. mogelijk te maken, moet er evenwel niet noodzakelijk gedacht worden aan een verhoging van het maatschappelijk kapitaal. Wellicht kan de genoemde doelstelling beter nagestreefd worden door een wijziging in de werkingstechniek van de voorgestelde grondbank, en met name door erin te voorzien dat zij niet in de eerste plaats de aankoop van gronden als opdracht meekrijgt, maar wél dat zij uitgebouwd wordt als een vennootschap, waarin agrarisch onroerend goed kan ingebracht worden tegen uitreiking van deelbewijzen. Dzee oplossing kan een dubbel voordeel bieden. Primo, kan de grondbank over voldoende kapitaal blijven beschikken om gronden aan te kopen, waar zij dit nodig acht, o.m. met het oog op een actieve structuurpolitiek. Secundo, kan deze formule perspectieven bieden i.v.m. de valorisatie van de grondeigendom. Zij geeft aan de eigenaars van agrarisch onroerend goed immers de mogelijkheid om hun onroerende bezittingen in te brengen in de grondbank, tegen overhandiging van deelbewijzen welke een interessant dividend kunnen opleveren, o.m. al omdat zij ontslagen zouden worden van de dure onderhoudskosten en/of van de last van de oprichting van gebouwen en werken. Thans moeten de eigenaars van landbouwgrond, die gelegen is in een landbouwzone immers weinig verwachtingen koesteren over een bestemmingsverandering van hun eigendom. Bovendien is het pachtinkomen dat zij kunnen verwerven strikt beperkt door wettelijke maatregelen, hetgeen hen in vele gevallen aanzet tot vervreemding van hun eigendommen, waardoor meteen ook bedrijfsrisico's kunnen geschapen worden voor de zittende exploitant, die desgevallend (economisch) verplicht zal worden tot uitoefening van zijn recht van

voorkoop. Op deze wijze wordt bijgevolg een onrechtstreekse stimulans geschapen tot eigendomsverwerving door de exploitanten, hetgeen negatieve gevolgen kan hebben op de veerkracht van het bedrijf (over de hoe-danigheid van de koper bij transakties i.v.m. agrarische goederen raadplege men de tabel op de volgende bladzijde, die de gegevens bevat voortgesproken uit de reeds eerder genoemde enquête onder het Belgisch notariaat;- daaruit blijkt o.m. dat de exploitanten procentueel gezien meer optreden als koper dan derden-landbouwers of beleggers ongeacht de aard of de grootte van het tekoopgestelde goed). Daarom dient de mogelijkheid te worden geschapen dat deze eigenaars hun gronden zouden inbrengen in de groundbank. Deze goederen kunnen in principe geschat worden tegen hun waarde van verpachte gronden; in uitzonderlijke gevallen kunnen ook gebouwen ingebracht worden, welke geschat kunnen worden tegen hun restwaarde (59bis). In ruil voor de ingebrachte goederen kan de groundbank deelbewijzen uitreiken, met een nominale waarde. Deze deelbewijzen zouden een roerend karakter hebben en zouden de ingebrachte goederen niet specifiek vertegenwoordigen. Daarbij zouden zij op naam luiden en ingeschreven worden in een register dat op de betrokken groundbank wordt bijgehouden. De overdracht van deze certificaten kan dan geschieden volgens de procedure van artikel 43 vennootschapswet; zij zouden bovendien vatbaar moeten zijn voor inpandgeving, waartoe een bijzonder register kan worden bijgehouden op het hypotheekkantoor.

Deze certificaten kunnen een dividend opleveren dat overeenstemt met de normale huuropbrengst, desgevallend vermeerderd met een rentetoeslag vanwege de

---

(59bis) Desgevallend kan overwogen worden om in die gevallen geen inbreng van de gebouwen te laten gebeuren, om alle moeilijkheden i.v.m. het uitreiken van deelbewijzen te vermijden. In de plaats daarvan zou de groundbank deze gebouwen gewoon kunnen overnemen tegen hun restwaarde.



Frekwentie van de aankopen van agrarisch  
onroerend goed en hoedanigheid van de koper

Hoedanigheid koper	Exploitanten		Derde-landbouwers		Beleggers	
Soort en grootte van het agr.goed (1)	F+S	Z+N	F+S	Z+N	F+S	Z+N (2)
<u>Landbouwuittbatingen</u>						
klein	27%	6%	19%	12%	13%	18%
middelgroot	25%	10%	18%	16%	11%	22%
groot	12%	21%	8%	22%	6%	23%
<u>Landbouwgoederen</u>						
klein	30%	4%	23%	10%	17%	15%
middelgroot	28%	7%	20%	15%	15%	20%
groot	11%	19%	13%	19%	10%	20%
<u>Agr. grondstukken</u>						
klein	30%	4%	26%	7%	19%	14%
middelgroot	27%	8%	23%	12%	17%	18%
groot	13%	17%	12%	19%	11%	21%

- (1) Onder landbouwuittbating werd in de enquête de economische eenheid begrepen die een zelfstandige uittbating mogelijk maakt, zonder nochtans ook economisch rendabel te moeten zijn. Voor zover nodig, zijn daar ook de gebouwen onder begrepen. Landbouwgoederen duidde op goederen welke begrepen zijn in een exploitatie, zonder een uittbating op zichzelf te vormen. Het sloeg zowel op gronden als op gebouwen. Onder grondstukken met agrarische bestemming waren daarentegen enkel gronden begrepen.
- (2) De antwoorden waren als volgt onderverdeeld:  
F(rekwent), S(oms), Z(elden), N(ooit).

overheid, om de formule aantrekkelijk te maken. Er dient trouwens rekening mee gehouden te worden dat deze beleggingsvorm en <sup>de</sup> daaruit voorstpruitende opbrengst zelfs zonder deze toeslag attraktief kan zijn omdat het inkomen als een netto-bedrag mag aanzien worden. De houder van het certificaat moet immers niet instaan voor het onderhoud van het goed, noch voor het optrekken van de gebouwen. Voor de eigenaar geeft de certificaat-formule, en de mogelijkheid tot vervreemding van deze stukken bovendien het bijkomend voordeel dat hij meer financiële middelen kan verkrijgen dan wanneer hij enkel een hypothekaire lening zou afsluiten ; het leningsbedrag bereikt immers nooit de volle waarde van het tot zekerheid gestelde object.

Om nog meer actiemogelijkheden te bezorgen aan de groundbank, maar vooral om de verkeersmogelijkheden van de certificaten te vergemakkelijken kan eraan gedacht worden om naast een centrale groundbank met zetel te Brussel ook gewestelijke groundbanken op te richten, naar het voorbeeld van de nationale en de gewestelijke investeringsmaatschappijen (60). De centrale groundbank kan in dit geval bevoegd zijn om de certificaten welke door de gewestelijke groundbanken werden uitgereikt, aan te kopen en een tijdlang in portefeuille te houden (61).

### c.3. De exploitatie, de oprichting van gebouwen

293           Op welke manier de groundbank het agrarisch onroerend

---

(60) Zie de W. 2 april 1962 tot oprichting van een nationale investeringsmaatschappij en van erkende gewestelijke investeringsmaatschappijen (Staatsbl., 11 april 1962), zoals gewijzigd.

(61) Cfr. het Franse voorstel i.v.m. de S.P.I.F. en de S.D.I.F., onder nr. 280.

goed ook zou verwerven, steeds zou het de bedoeling zijn dat deze goederen in gebruik worden gegeven aan landbouwexploitanten; persoonlijke exploitatie door de bank zou derhalve uitgesloten worden. Om dit te kunnen bereiken kan de exploitatie-overeenkomst welke afgesloten wordt tussen de grondbank en de gebruiker, het best berusten op het stramien van de vigerende pachtwet, met de nodige aanpassingen welke op het einde van het derde hoofdstuk werden voorgesteld. De bijzonderste reden om de pachtovereenkomst en bijvoorbeeld niet het erfpachtcontract aan te wenden, ligt in de dringende noodzaak om voldoende mobiliteit binnen het beschikbare landbouwareaal te behouden.

In het licht van hogerbeschreven voorstellen i.v.m. de wijziging en aanpassing van de vigerende pachtwet, zou de overeenkomst tussen bank en exploitant kunnen gekwalificeerd worden als een "ontwikkelingspachtovereenkomst". Toch zijn er ook redenen voorhanden om het genoemde stramien niet helemaal over te nemen, o.m. voor wat betreft de waardenschaal welke gehanteerd moet worden terzake van rechtshandelingen welke van invloed zijn om de omvang en/of de organisatie van de exploitatie. De grondbank kan immers per definitie de goederen nooit persoonlijk in gebruik nemen, maar zou, meer dan dat een private eigenaar dit zou kunnen doen, een structuurpolitieke taak moeten vervullen. Dit betekent o.m. dat er t.a.v. de potentiële gebruikers en hun exploitaties objectieve criteria moeten gehanteerd worden, opdat het meest geschikte bedrijf in aanmerking zou kunnen komen voor het afsluiten van een ontwikkelingspachtovereenkomst met de grondbank. Dit contract kan opzegbaar zijn op initiatief van beide partijen; de opzegredenen welke door de grondbank kunnen ingeroepen zouden evenwel limitatief opgesomd worden in de wet. Zij kunnen met name beperkt worden tot diegene welke in het hoger-genoemde wetsvoorstel Remacle tot instelling van een

loopbaanpacht (zie hoger, nr. 275). Aan de daar genoemde opsomming kan er evenwel nog een opzegreden worden toegevoegd : uit het opzet van de exploitatie-overeenkomsten vloeit nl. voort dat de kwalificatie "ontwikkelingsbedrijf" determinerend is voor het afsluiten van een overeenkomst met de grondbank; daarom moet voorzien worden dat dit contract opzegbaar zou zijn vanwege de bank wanneer het betrokken bedrijf de genoemde kwalificatie zou verliezen. Deze regel dient evenwel niet als een hakbijl gehanteerd te worden : bij wijze van overgangsmaatregel kan een landpachtovereenkomst behouden blijven (zoals omschreven op het einde van het derde hoofdstuk) tot op het moment dat er een nieuw ontwikkelingsbedrijf het grondstuk in gebruik kan nemen. Op deze wijze worden er niet alleen voldoende sociale waarborgen ingebouwd, maar kunnen de aan de grondbank toebehorende goederen tevens maximaal rendement opleveren.

In de regel zou de ontwikkelingspachtovereenkomst vrij overdraagbaar moeten zijn. Deze optiek verschilt grondig van het aan de gang zijn de Nederlandse experiment, waar het erfpachtcontract tussen grondbank en gebruiker in principe niet overdraagbaar is. Deze vrije overdraagbaarheid stemt weliswaar niet overeen met de gangbare regels van het pachtrecht, waar ten eerste de nadruk wordt gelegd op het intuitu personae-karakter. In de verhouding grondbank-exploitant moet de overdraagbaarheid evenwel niet méér dan nodig worden beperkt. Op die wijze kan trouwens opnieuw aangeknoopt worden met de algemene principes inzake huur van het burgerlijk wetboek, waarop de huidige pachtwet slechts een uitzondering maakt (62). De belangrijkste voorwaarde voor deze over-

---

(62) Cfr. H. De Page, Traité, t.IV, nr. 482.

draagbaarheid moet evenwel zijn dat de overeenkomst wordt toegevoegd aan een bedrijf dat eveneens de kwalificatie "ontwikkelingsbedrijf" draagt (of kan dragen). Op deze wijze kan ernaar gestreefd worden om de exploitant zelf actief te laten optreden op het vlak van de structuurverbetering, door toevoeging van een bepaald grondstuk aan een ander bedrijf, of door ruiling .

294 Hoger werd reeds aandacht besteed aan de wijze waarop de grondbank desgevallend gebouwen in eigendom zou kunnen verkrijgen bij aankoop of inbreng van gronden (zie nr. 292 en voetnoot 59bis). Daarbij werd als regel vooropgesteld dat het verwerven van gebouwen door de bank altijd de uitzondering zou moeten vormen. Wat nu de verhouding grondbank-exploitant betreft kan er vanuit gegaan worden dat de exploitant steeds zou moeten instaan voor de oprichting van de nodige bedrijfsgebouwen, weliswaar met de steun van de bestaande instellingen zoals het landbouwinvesteringsfonds. In bevoegde kringen wordt trouwens aangenomen (63) dat de gebouwen niet meer moeten gerangschikt worden bij het grondkapitaal, en dus ook niet meer moeten gefinancierd worden langs hetzelfde mechanisme, omdat zij thans functioneel behoren bij de bedrijfsmiddelen. Voor de gebouwen is trouwens afschrijving mogelijk, net zoals voor bedrijfsinstallaties e.d. Daarbij kan gesteld worden dat er slechts weinig risico zou verbonden zijn aan het bouwen op "vreemde" grond, daar de grondbankformule een goede bedrijfszekerheid kan waarborgen. Desalniettemin ware het gewenst om nog een zekere controle te voorzien i.v.m. de oprichting van gebouwen en werken door de exploitant omdat de grondbank in bepaalde gevallen voor de overname zal moeten instaan wanneer de ontwikkelingspacht-

---

(63) Cfr. H. Buelens, o.c., p. 82.

overeenkomst wordt beëindigd zonder onmiddellijke opvolger. De normale formule zou evenwel zijn dat de gebouwen samen met de overige bedrijfsmiddelen worden overgedragen aan de nieuwe exploitant. De genoemde controle kan dan geschieden langs de bestaande procedure van artikel 26 van de pachtwet, met name door de oprichting van de gebouwen afhankelijk te maken van de toestemming van de vrederechter, met advies van een landbouwdeskundige (64).

#### c.4. Organisatie van het grondbanksysteem

295        Hierna wordt getracht een voorstel van wet te formuleren waarin gestalte wordt gegeven aan het grondbankproject. Waar nodig, wordt onder de tekst van de betrokken artikelen enige toelichting gegeven. Dit voorstel bevat nochtans geen volledige regeling : een aantal zaken dienen in de statuten, welke door de Koning zouden goedgekeurd worden, te worden voorzien. Verder werden evenmin fiscaalrechtelijke aspecten aangeraakt; het moge volstaan op te merken dat een fiscale gunstbehandeling noodzakelijk zal zijn om deze formule aantrekkelijk te maken. Daarmede dient er o.m. voor gezorgd te worden dat de positie van de certificaathouders fiscaal gezien niet minder interessant wordt dan die van de onroerend-eigenaars.

Tenslotte kan nog aangestipt worden dat voor heel wat onderdelen van het hiernavolgende wetsvoorstel gebruik werd gemaakt van het reeds eerder genoemde wetsvoorstel Cooreman.

---

(64) Voor wat de vergoeding van de gebouwen bij overdracht ervan betreft, kan er op gewezen worden dat hetzelfde wetsartikel voorziet in een afschrijving van 4 %. Dit betekent dat de resterende vergoeding niet zo hoog zal liggen in de meeste gevallen, indien men bvb. aanneemt dat het pachtcontract 18 jaar zou duren en de gebouwen bij het begin worden opgericht.

VOORSTEL VAN WET TOT OPRICHTING  
VAN EEN NATIONALE GRONDBANK EN  
VAN GEWESTELIJKE GRONDBANKEN

---

I. Oprichting en doelomschrijving

Artikel 1. Er wordt een nationale grondbank opgericht met zetel te Brussel, en drie gewestelijke grondbanken, één voor Vlaanderen, met zetel te ..., één voor Wallonië, met zetel te ..., en één voor Brabant, met zetel te ... . De raad van beheer van de grondbanken kan bijkantoren of agentschappen vestigen op de plaatsen waar hij dit nuttig acht.

De splitsing in een nationale en in gewestelijke grondbanken is ingegeven omwille van verschillende motieven, waarvan de belangrijkste evenwel is dat op die manier een scheiding wordt mogelijk gemaakt tussen beheersmaatschappij (nationale grondbank) enerzijds, en houdstermaatschappijen (gewestelijke grondbanken) anderzijds. Zodoende wordt het beheer van het agrarisch onroerend goed gevoerd door een afzonderlijke vennootschap, waarmede de inbrengers-certificaathouders niet rechtstreeks in contact komen. Deze formule heeft verder nog het voordeel dat een centralisatie van het beleid t.a.v. de landbouwstructuren behouden blijft, terwijl de beleggings-formule als dusdanig dicht bij de geïnteresseerden (potentiële inbrengers) wordt gehouden. Dit laatste kan ook bevorderd worden door de oprichting van plaatselijke agentschappen of bijkantoren.

Artikel 2. De nationale grondbank heeft volgende doelstellingen :

(a) Het aankopen van agrarisch onroerend goed, op verzoek van de gebruiker, en de inbreng ervan in de gewestelijke grondbanken. Deze aankoop mag slechts geschieden indien blijkt dat rechtstreekse inbreng door de eigenaar niet mogelijk is en er bovendien ernstige redenen zijn om aan te nemen dat de bedrijfszekerheid van de gebruiker of de rendabiliteit van het betrokken bedrijf in het gedrang kan komen. In laatstgenoemde hypothese beschikt de grondbank trouwens over een recht van voorkoop.

(b) Het beheer van agrarisch onroerend goed, toebehorend aan de gewestelijke grondbanken. Hietoe kan zij o.m. ontwikkelingspachtovereenkomsten afsluiten.

(c) Het voeren van een actief structuurbeleid, o.m. door het toevoegen van onroerende goederen aan bestaande exploitaties, het bevorderen van perceelsruil, het tussenkomen in ruilverkavelingsoperaties.

(d) Het bevorderen van het verkeer van grondbankcertificaten, o.m. door het in portefeuille-houden ervan voor een beperkte tijd.

Zoals hierna wordt gesteld, is het de bedoeling dat de eigenaars van agrarisch onroerend goed hiervan inbreng zouden doen in de gewestelijke grondbanken. In sommige gevallen kan aankoop echter nuttig of noodzakelijk blijken. In dit geval beschikt de nationale grondbank over het nodige kapitaal; zij doet inbreng van de aangekochte goederen in de gewestelijke grondbank van het gebied waar zij gelegen zijn. Hiervoor bekomt de nationale grondbank certificaten die zij in omloop kan brengen. Op deze wijze moet zij deze operatie slechts op kortlopende termijn financieren.

Het Belgisch recht kent nu reeds een overheidsinstelling die landbouwgoederen kan aankopen teneinde daardoor structuurverbeteringen te realiseren. Bedoeld wordt de nationale landmaatschappij, die dit recht heeft verkregen sinds de W. 22 juli 1970 op de ruilverkaveling van landeigendommen uit kracht van wet, voornoemd, m.n. bij artikel 56, § 1 : " Ten einde bij te dragen tot de verbetering van de agrarische structuur kan de Nationale Landmaatschappij het eigendoms- of gebruiksrecht verwerven van landeigendommen gelegen in de zones, die door de Minister van Landbouw uitdrukkelijk worden aangewezen als vatbaar voor ruilverkaveling. " In dit verband werd aan de N.L.M. zelfs een recht van voorkoop, in tweede rang, toegekend (cfr. artikel 56, § 2 vnn de genoemde wet). Indien een grondbank zou gecreëerd worden ware het wenselijk om deze taak aan de bank over te dragen, opdat zij, ook in het kader van ruilverkavelingen, een structuurpolitieke taak zou kunnen vervullen. De financiële middelen die nu ter beschikking staan van de N.L.M. in het kader van deze specifieke opdracht, kunnen in dat geval toegewezen worden aan de bank (65).

---

(65) Inlichtingen over de frekwentie van de uitoefening van het recht van voorkopp door de nationale landmaatschappij vindt men in het verslag namens de commissie voor de landbouw (Cooreman) bij het ontwerp van wet houdende aanpassing van de begroting van het ministerie van landbouw voor het begrotingsjaar 1974, Parl.Doc., Senaat, 1974-1975, 5-XI/2, p. 46 en 66-67.



Artikel 3. De gewestelijke grondbanken hebben tot doel :

- (a) het in eigendom houden van agrarisch onroerend goed, dat bij hen wordt ingebracht;
- (b) het in beheer geven van deze goederen aan de nationale grondbank.

## II. Schatting van het agrarisch onroerend goed - Bestemmingsverandering

Artikel 4. Zowel bij aankoop als bij inbreng wordt het betrokken agrarisch onroerend goed geschat door de ontvanger van registratie. Daarbij wordt in principe enkel rekening gehouden met de cultuur- en bedrijfs- waarde van de betrokken gronden in de staat waarin zij zich bevinden.

Extra-agrarische elementen worden afzonderlijk geschat.

Artikel 5. Indien een agrarisch onroerend goed dat toebehoort aan de grondbank een bestemmingsverandering ondergaat, wordt het - buiten het geval van onteigening - in het openbaar verkocht. De meerwaarde komt voor minimum 80 % ten goede aan de gewestelijke grondbank zelf.

Deze meerwaarde door bestemmingsverandering komt ten goede aan de grondbank voor min. 80 % om eventuele minderwaarden te compenseren. Over de bestemming van de resterende 20 % wordt beslist door de algemene vergadering.

## III. De nationale grondbank

### § 1. Rechtsvorm, kapitaal, aandelen, obligaties

Artikel 6. De nationale grondbank wordt opgericht als een naamloze vennootschap.

Artikel 7. Het maatschappelijk kapitaal van de nationale grondbank wordt vastgesteld op 500 miljoen frank en is vertegenwoordigd door 500.000 aandelen van 1.000 frank. Bij de oprichting mag ten hoogste 25 % van de aandelen ter inschrijving worden aangeboden aan private personen. Op de overige aandelen wordt ingeschreven door de Staat en door de financiële instellingen van openbaar nut, welke bij koninklijk besluit werden aangewezen.

Artikel 8. Mits machtiging van de minister van financiën, die tevens de voorwaarden goedkeurt, kan de nationale groundbank obligatieleningen uitschrijven met een maximum-looptijd van vijf jaar, terugbetaalbaar na maximum dertig jaar. Het bedrag van deze uitgifte mag het bedrag van het kapitaal en van de reserves niet overschrijden, behoudens afwijking toegestaan bij een in ministerraad overlegd koninklijk besluit.

Artikel 9. Naast de aandelen, welke het maatschappelijk kapitaal vertegenwoordigen, worden er titels gecreëerd, welke ter beschikking worden gesteld van de exploitanten die door een ontwikkelingspachtovereenkomst verbonden zijn met de groundbank. Aan deze titels is stemrecht verbonden op de algemene vergadering. Te dien aanzien is artikel 70 bis, laatste lid vennootschapswet van toepassing. De statuten bepalen het aantal van deze titels alsmede de andere rechten die eraan verbonden zijn. Zij luiden op naam. Een bijzonder register wordt daartoe bijgehouden op de zetel van de bank.

Deze titels, waaraan hier nog geen bijzondere benaming werd meegegeven, worden voorzien (cfr. artikel 41 Venn.W.) om enige inspraak mogelijk te maken in het beleid van de groundbank, vanwege de exploitanten, die door een ontwikkelingspachtovereenkomst met de bank verbonden zijn. Omdat de bank de criteria bepaalt waaraan de overeenkomsten moeten beantwoorden en de exploitanten in dit opzicht rechtstreeks belanghebbenden zijn, ware het nuttig indien deze laatsten op één of andere wijze vertegenwoordigd zouden zijn in de bank. Dank zij de dubbele formule - beheersmaatschappij en houdstermaatschappijen - kunnen zowel de certificaathouders als de exploitatiehouders vertegenwoordigd worden in de daartoe geëigende organen zonder dat zij rechtstreeks met elkaar, binnen het bestuur van de bank, in contact moeten treden. Dit kan nuttig zijn o.m. om de beleggingsformule zo aantrekkelijk mogelijk te maken.

## § 2. Beheer en toezicht

Artikel 10. De raad van beheer vormt een college van dertien leden. Eén lid wordt benoemd door de Koning. Hij draagt de titel van voorzitter en zit de raad voor. De algemene vergadering verkiest de overige twaalf leden, waarvan

- zes leden worden voorgedragen eensdeels door de ministers van financiën en van landbouw en anderdeels door de financiële instellingen van openbaar nut door

hen aangewezen in verhouding tot het kapitaal waarop respectievelijk door de staat en door deze instellingen is ingetekend. De minister van financiën en landbouw en de financiële instellingen dienen een dubbele lijst van kandidaten in;

- twee leden voorgedragen door de houders van het quotum van 25 % der aandelen in de nationale grondbank, waarop nier verplicht door de staat en door de financiële instellingen van openbaar nut is ingetekend;
- twee leden voorgedragen door de houders van de bovengenoemde titels.

In geval de staat en de financiële instellingen van openbaar nut meer dan drie vierden van de aandelen bezitten wordt het stemrecht dat hun zou toekomen voor de benoeming van deze leden vastgesteld, na voor elk van deze aandeelhouders en naar evenredigheid hun totaal stemrecht te hebben verminderd tot het stemrecht dat aan de drie vierden van de aandelen van de maatschappij verbonden is.

De raad van commissarissen vormt een college van drie leden, waarvan de voorzitter benoemd wordt door de minister van financiën op eensluidend advies van de minister van landbouw, en twee andere leden verkozen worden door de algemene vergadering.

De beheerders en commissarissen moeten Belg van geboorte zijn of de staatsnaturalisatie hebben bekomen. De beheerder of de commissaris die de Belgische nationaliteit verliest is van rechtswege geacht ontslag te nemen.

De directeur-generaal wordt genoemd en ontslagen door de Koning, op voorstel van de minister van landbouw. Als verslaggever woont hij de vergaderingen van de raad van beheer bij.

Het bestuur en het dagelijks beheer worden opgedragen aan een directiecomitee dat, behalve de voorzitter van de raad, de directeur-generaal, één beheerder vertegenwoordiger van de openbare kredietinstellingen, een beheerder uitgekozen tussen de beheerders vertegenwoordigend de aandeelhouders van de privésector en één beheerder vertegenwoordigend de titelhouders, telt. De directeur-generaal is belast met de uitvoering van de beslissingen van de raad van beheer en van het directiecomitee. Dit kan zijn bevoegdheden geheel of gedeeltelijk aan de directeur-generaal overdragen. In dat geval behoort laatstgenoemde op gestelde tijden verslag uit te brengen over de uitoefening van die opdracht.

### § 3. Algemene vergadering der aandeelhouders

Artikel 11. De regelmatig samengestelde algemene vergadering der aandeelhouders vertegenwoordigt de gezamenlijke eigenaars van aandelen.

Haar beslissingen zijn voor allen bindend, zelfs voor de aandeelhouders die afwezig zijn of het met de deze beslissingen oneens zijn.

De aandeelhouders hebben evenveel stemmen als zij aandelen bezitten.

Artikel 76 van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen is niet van toepassing op het aan de aandelen van de maatschappij verbonden stemrecht, behoudens wat betreft de verkiezing van de commissarissen. Het uitoefenen van het aan de aandelen, waarop geen stortingen zijn gedaan, verbonden stemrecht, wordt opgeschort, zolang deze geldig opgevraagde en opeisbare stortingen niet zijn verricht.

Onder gezamenlijke eigenaars van aandelen worden zowel de aandeelhouders als de exploitanten, houders van een titel, geïnviseerd.

## IV. De gewestelijke grondbanken

### § 1. Rechtsvorm, kapitaal, aandelen, grondbankcertificaten

Artikel 12. De gewestelijke grondbanken worden opgericht in de vorm van een samenwerkende vennootschap.

De belangrijkste reden om de gewestelijke grondbanken op te richten in de vorm van een samenwerkende vennootschap bestaat hierin dat deze vennootschap een variabel kapitaal heeft (artikel 141 vennootschapswet). Dit maakt een vlote inbreng door agrarisch onroerend goed-eigenaars mogelijk. Aan deze rechtsvorm kleefde dan normaal weer het nadeel dat de deelbewijzen welke de inbreng vertegenwoordigen niet vatbaar zijn voor afstand aan derden (artikel 141, tweede lid vennootschapswet). Op dit punt zou de oprichtingswet evenwel kunnen afwijken van de vennootschapswet. Er kan nog op gewezen worden dat, naar verluidt, in het wetsontwerp tot wijziging van de wetgeving betreffende de handelsvennootschappen een nieuw type vennootschap wordt voorzien, nl. de vennootschap met veranderlijk kapitaal.

Artikel 13. Het minimumkapitaal van elke gewestelijke grondbank bedraagt 10 miljoen frank, vertegenwoordigd door 10.000 aandelen van 1.000 frank. Deze aandelen worden onderschreven door de staat en door de financiële instellingen van openbaar nut, die bij koninklijk besluit werden aangewezen.

Dit minimumkapitaal betreft het onveranderlijk gedeelte van het maatschappelijk kapitaal. Daarnaast is er een veranderlijk gedeelte, vertegenwoordigd door de inbrengen van agrarisch onroerend goed.

Artikel 14. Naast deze aandelen worden grondbank-certificaten gecreëerd welke de inbreng van agrarisch onroerend goed vertegenwoordigen. Deze certificaten worden uitgeschreven met coupures van 50.000 frank. In afwijking van artikel 141, tweede lid vennootschaps-wet zijn deze deelbewijzen vatbaar voor afstand aan derden. Zij luiden op naam en kunnen overgedragen worden volgens de procedure voorzien in artikel 43 van de genoemde wet.

Artikel 15. De opnemng van nieuwe vennoten of de inschrijving op nieuwe certificaten door oude vennoten hebben verhoging van het geplaatste kapitaal ten gevolge.

Een hiermede vergelijkbare regeling zou opgenomen zijn in het wetsontwerp tot wijziging van de wetgeving betreffende handelsvennootschappen.

Artikel 16. Inkoop van eigen aandelen door de gewestelijke grondbank is slechts mogelijk binnen de perken gesteld in artikel 206 van de vennootschapswet. Naar algemene regel kan een vennoot-certificaathouder uittreden, hetzij door overdracht van zijn grondbank-certificaten aan een nieuwe vennoot, hetzij door aankoop van deze certificaten door de nationale grondbank.

De ratio legis van artikel 206 van de vennootschapswet, bestaande in de bescherming van het maatschappelijk kapitaal en de wettelijke reserve, geldt onverminderd voor de goede werking van de gewestelijke grondbanken, die trouwens in het algemeen reeds over onvoldoende financiële middelen beschikken om op grote schaal aandelen in te kopen. Zoals men weet is inkoop van eigen aandelen alleen mogelijk ten laste van de beschikbare winst of na een korrekte kapitaalsvermindering (zie J. Ronse, Algemeen Deel van het vennootschapsrecht, vd. II, Leuven, 1970, p. 283 en meer uitgebreid van dezelfde auteur, Overzicht van de rechtspraak (1961-63), Vennootschappen, T.P.R., 1964, p. 134 e.v., nrs. 138 e.v.

## § 2. Beheer en toezicht

Artikel 17. De raad van beheer vormt een college van vijf leden waaronder één lid benoemd wordt door de Koning. Hij draagt de titel van voorzitter en zit de raad voor. De algemene vergadering verkiest de overige twaalf leden, waarvan

- twee leden de aandeelhouders vertegenwoordigen; zij worden eensdeels voorgedragen door de ministers van financiën en van landbouw en anderdeels door de financiële instellingen van openbaar nut door hen aangewezen in verhouding tot het kapitaal waarop resp. door de staat en door deze instellingen is ingetekend. De ministers van financiën en van landbouw en de financiële instellingen dienen een dubbele lijst van kandidaten in;
- twee leden die de certificaathouders vertegenwoordigen; zij worden eensdeels voorgedragen door de publiekrechtelijke instellingen welke houder zijn van grondbankcertificaten, anderdeels door de private personen welke die hoedanigheid bezitten.

Artikel 18. De raad van beheer is gemachtigd om nieuwe vennoten aan te nemen. Hij is tevens bevoegd om de aan de nieuwe inbreng beantwoordende grondbankcertificaten uit te reiken.

Artikel 19. De raad van commissarissen vormt een college van drie leden, waarvan de voorzitter benoemd wordt door de minister van financiën op eensluidend advies van de minister van landbouw, en twee andere leden verkozen worden door de algemene vergadering.

## §3. Algemene vergadering

Artikel 20. De regelmatig samengestelde vergadering der aandeelhouders vertegenwoordigt de gezamenlijke eigenaars van aandelen en van grondbankcertificaten.

Artikel 21. Ieder aandeel geeft recht op één stem. Hetzelfde geldt voor de grondbankcertificaten; artikel 76 van de vennootschapswet is niet van toepassing.

V. ---Diverse bepalingen

Artikel 22. Behoudens afwijkingen door deze wet voorgeschreven of in de statuten bepaald, zijn de beperkingen van de gecoördineerde wetten op de handelsvennootschappen van toepassing op de nationale en de gewestelijke grondbanken.

B E S L U I T

296        Het agrarisch structuurrecht is sinds korte tijd sterk in ontwikkeling. Dit is althans het geval voor wat betreft de directe structuurmaatregelen : binnen de laatste twintig jaren vormen vooral het ruilverka-velingsrecht en de wetgeving m.b.t. de sanering van de land- en tuinbouwbedrijven de belangrijkste voor-beelden van deze ontwikkeling, terwijl niet in het minst de nadruk dient gelegd te worden op de uitbouw van de wetgeving betreffende de modernisering van land-bouwbedrijven. Laatstgenoemde reglementering neemt a.h.w. een sleutelpositie in binnen het agrarisch structuurrecht. Vóór de uitvaardiging ervan waren er in het Belgisch recht geen normen voorhanden, welke een min of meer algemene draagwijdte konden hebben t.a.v. het beleid betreffende de ontwikkeling van de agrarische bedrijven. Er waren wél enige zijdelingse normen beschikbaar waarvan de belangrijkste vervat lagen in de genoemde saneringswetgeving, die eensdeels de criteria inhield die konden gelden voor de likwidatie van niet-leefbare bedrijven, en anderdeels aanduidingen verschaft over de landbouwbedrijven welke voldoende leefbaarheidskansen boden en dienvolgens voor hun ont-wikkeling moesten gesteund worden. Deze gegevens waren evenwel onvoldoende om als basis te kunnen dienen voor een beleid dat gericht kon zijn op de herstructurering van de landbouwbedrijven; zij hadden trouwens een par-tiële draagwijdte daar zij enkel als omkadering functio-neerden voor een politiek van vrijwillige bijdragen tot de bedrijfsvergroting. Deze situatie is grondig gewijzigd sinds de uitvaardiging van het K.B. 21 juni 1974, uitge-vaardigd op grond van richtlijn 159/72 Raad EEG, 17 april 1972, betreffende de modernisering van landbouwbedrijven



omdat daardoor objectieve gegevens beschikbaar kwamen over de ontwikkeling van het moderne landbouwbedrijf. Het bereken van een vergelijkbaar arbeidsinkomen vormt het centraal criterium om af te bakenen welke bedrijven leefbaar zijn en welke niet, en om te bepalen welke exploitaties voor ontwikkelingssteun in aanmerking moeten komen. Terwijl het saneringsrecht moet uitgaan van een naar oorsprong negatieve benadering van het landbouwstructuurbeleid (likwidatie van bedrijven met daaruitvolgende mogelijkheden voor structuurverbetering), komt in de moderniseringswetgeving de positieve aanpak van dit beleid op het voorplan; deze wetgeving vormt immers de grondslag voor het financierings- en subsidiëringsbeleid van de overheid.

- 297        Het belang van deze nieuwe benadering en van de omschrijving van het landbouwbedrijf met ontwikkelingsmogelijkheden moet verder reiken dan het terrein van de maatregelen met directe werking op de landbouwstructuren. De structuurhervorming dient m.a.w. doorgetrokken te worden naar de maatregelen van indirect agrarisch structuurrecht, welke vervat liggen in de diverse reglementeringen welke verband houden met de uitbating en de overdracht van agrarische bedrijven, waarvan de de pachtreglementering en het erfrecht wellicht de bijzonderste polen vormen. Het doortrekken van deze hervorming van het directe naar het indirecte structuurrecht, stelt m.a.w. de vraag naar de coherentie van het Belgisch agrarisch recht m.b.t. het specifiek probleem van de hervorming van de structuur van de landbouwexploitaties. Zoals moge blijken uit het hoofdstuk betreffende de pachtreglementering, is deze coherentie nog niet bereikt; dit kan moeilijk anders daar de ontwikkelingen op het landbouwstructureel vlak nog té recent zijn opdat zij reeds effectief zouden doorgedrongen zijn in de pachtwetgeving. Dit betekent dat op dit vlak een opdracht ligt voor de wetgever om binnen de eerstvolgende jaren het pachtrecht aan te passen aan deze nieuwe optiek. Grof geschetst

dient deze aanpassing vooral betrekking te hebben op twee terreinen : vooreerst moet in het pachtrecht rekening worden gehouden met de nieuwe omschrijving van het begrip landbouwbedrijf; deze conclusie dringt zich op om twee redenen, primo omdat de wettelijke bescherming van de pachtovereenkomst gericht is op het algemeen belang dat geconcretiseerd is in de ontwikkeling van de landbouwuitbatingen in indirecte vorm, en secundo, omdat dit gerealiseerd dient te worden door een beperking van de eigendomsrechtelijke prerogatieven van de verpachter. Het ware bijgevolg onverantwoord dat deze belangrijke beperkingen zouden gehandhaafd blijven t.a.v. een categorie van agrarische bedrijven, waarvan de likwidatie in het algemeen belang wordt gesubsidieerd. Toch kan gepleit worden voor het behoud van een beperkte bescherming, omwille van zuiver maatschappelijke overwegingen; in dezelfde context lijkt het verantwoord om t.a.v. deze beperkt beschermde pachtovereenkomsten toch de thans vigerende maximumpachtprijsreglementering te behouden. Eén en ander leidt er bijgevolg toe dat er een nieuwe pachtreglementering zou kunnen uitgebouwd worden, welke in dit proefschrift wordt betiteld met 'ontwikkelingspachtwetgeving' t.a.v. de leefbare agrarische bedrijven, waarvoor tevens een maximumpachtprijsregime wordt voorgesteld dat soepeler is dan het bestaande en met name uitgaat van een formule die, binnen zekere perken, onmiddellijk in verhouding staat tot de rendabiliteit van het bedrijf. Zodoende kan aangeknoopt worden met het tweede terrein waarop enige aanpassingen nodig zijn, m.n. de interne opbouw van het pachtrecht. Op dit vlak dient het leidinggevende principe te zijn dat de agrarische ontwikkelingsbedrijven in de mate van het mogelijke moeten beschermd worden, hetgeen betekent dat het criterium van de leefbaarheid van het agrarisch bedrijf doorgetrokken moet worden op het vlak van de rechthandelingen welke een invloed hebben, resp. kunnen hebben op de omvang en de structuur van het bedrijf.

Daarbij dient er de nadruk op gelegd te worden dat het onvoldoende is om bij de beoordeling van deze rechtshandelingen, bijvoorbeeld bij opzegging, enkel rekening te houden met de goederen welke het object uitmaken van de betrokken pachtovereenkomst : het criterium van de economische leefbaarheid kan enkel doelmatig aangewend worden wanneer de gehele bedrijfssituatie, zowel aan pachters- als aan verpachterszijde bekeken wordt. M.i. dienen de rechten van de pachter als indirecte exploitant t.a.v. zijn bedrijf op dit vlak in dezelfde mate te worden beschermd als de rechten van de eigenaar t.a.v. het door hem verhuurd onroerend goed. Eén en ander betekent ook dat het binnen dergelijk beoordelingssysteem in eerste instantie onbelangrijk zou zijn of er een opzeg gegeven wordt voor het geheel, of slechts voor een gedeelte van de verpachte goederen, daar de economische waardering van de betrokken handeling in ieder geval zou moeten doorgevoerd worden. Deze waardering of landbouwkundige toetsing van de wijzigingen in de pachtverhoudingen kan opgedragen worden aan de gewone rechter in pachtzaken - de vrederechter - die zich kan laten bijstaan door een deskundige. Omdat de vrederechter over objectieve criteria moet kunnen beschikken voor het al of niet toestaan van de gevraagde wijziging moet in de pachtwet zelf een waardenschaal opgenomen worden, waarop hij zijn oordeel kan steunen, alhoewel er in beperkte mate ruimte dient gelaten te worden voor een oordeel naar billijkheid, terwijl de door zijn beslissing veroorzaakte verplichte bijdrage tot de verbetering, resp. het behoud van de landbouwstructuren eventueel kan gehonoreerd worden door de toekenning van een structuurverbeteringspremie.

De bescherming van het leefbaar landbouwbedrijf door middel van het pachtrecht mag aan de andere kant ook niet tot resultaat hebben dat de bedrijfsmobiliteit helemaal in het gedrang wordt gebracht. Deze mobiliteit, evenals diegene

van agrarisch onroerend goed in het algemeen vormen immers belangrijke elementen in het beleid voor structuurverbetering en modernisering van landbouwbedrijven. De zorg voor het behoud van voldoende mobiliteitsstimulansen moge vooreerst al blijken uit de bewuste keuze welke in dit proefschrift werd gemaakt voor de aanwending van de pachtovereenkomst, weliswaar in aangepaste vorm, en niet voor een meer langdurige of veel verderreikende techniek, zoals bijvoorbeeld het erfpachtcontract. Er wordt evenwel ook de nodige aandacht besteed aan kleinere stimulansen, zoals het voorzien van een bepaalde leeftijdsgrens, die op dit terrein van belang kunnen zijn.

- 298 In het bovenstaande wordt ervan uitgegaan dat het pachtrecht de belangrijkste basis moet blijven vormen in het beleid t.a.v. de landbouwstructuur. De pachtovereenkomst biedt immers het goedkoopste financieringsinstrument aan de landbouwexploitant om agrarisch onroerend goed in gebruik te nemen; zelfs wanneer dit op een groot aantal bedrijven slechts op bijkomende wijze gebeurt, met name wanneer een kern van eigendomsgoederen aanwezig is, verdient de uitbouw van de pachtreglementering in het perspectief van de landbouwstructuren alle aandacht, omdat de ingebruikname van deze pachtgoederen determinerend kan zijn voor de rendabiliteitsgrens van het bedrijf. Het goedkoop betrekken van grondkapitaal in het agrarisch bedrijf door middel van het afsluiten van pachtovereenkomsten wordt nog gestimuleerd door het voorhanden zijn van een maximumpachtprijsregime, zelfs wanneer dit, méér dan dit thans het geval is, afgestemd wordt op de economische mogelijkheden van het bedrijf. Dit alles wordt enigszins overschaduwed door een praktijk die naar verluidt min of meer algemeen verspreid is hier te lande, met name het opeisen van een drempelgeld door de uittredende pachter. Daar deze vergoeding belangrijke afmetingen kan aannemen dient het voordeel van het ingebruiknemen van pachtgoederen boven het aanwenden van eigendomsgoederen toch in zekere mate te worden gerelativeerd.

De oplossing van dit probleem is niet zo eenvoudig; de ervaring heeft immers aangetoond dat het verbieden van deze praktijk weinig resultaten kan afwerpen. Er zijn trouwens een aantal argumenten die kunnen pleiten in de richting van het toestaan ervan. De belangrijkste reden lijkt me te vinden te zijn in de rechten die de indirecte exploitant kan putten uit de door hem gerealiseerde opbouw van het bedrijf, de geografische organisatie ervan, de bestaande contracten, de infrastructuur, enz. . . . Daarom wordt in dit proefschrift een gecontroleerd drempelgeld voorgesteld, dat kan afgemeten worden aan het waardeverschil tuseen verpacht en onverpacht land.

- 299        Binnen dit pachtrechtelijk hoofdstuk werd ook aandacht besteed aan de functie van het recht van voorkoop. Het ligt voor de hand dat de uitoefening van dit recht door de pachter met het oog op de vrijwaring van zijn bedrijfszekerheid aan belang moet inboeten naarmate binnen de pachtwetgeving deze zekerheid steeds meer geaccentueerd wordt. De functie van socilaie promotie die aan dit recht wordt toebedeeld dient m.i. niet benadrukt te worden, daar de eigendomsverwerving van agrarisch onroerend goed nadelige resultaten kan afwerpen op de economische mogelijkheden van het bedrijf, en, in die mate schade kan toebrengen aan de indirecte landbouwexploitant, als titularis van het agrarisch bedrijf. Het recht van voorkoop dan daarentegen nog een belangrijke rol spelen voor zover het de onroerend goed-financiëring kan bevorderen, zo o.m. door in de mogelijkheid te voorzien dat de pachter dit recht zou laten uitofenen door een derde belegger, waardoor hij in de gelegenheid wordt gesteld om de exploitatie te behouden. Verder kan dit recht ook nog structuurpolitiek functioneren voor zover het uitgeoefend wordt door overheidsinstellingen zoals de N.L.M., welke actief betrokken zijn op dit vlak, alhoewel ervoor gepleit kan worden om de genoemde functie ook door te trekken in de privaatrechtelijke rechtsverhoudingen.

300        Alhoewel de Belgische landbouwexploitaties voor het grootste deel in indirecte vorm worden uitgebaat, diende toch de nodige aandacht te worden besteed aan het erfrecht, voor zover het van belang is voor de agrarische bedrijven. Hiervoor waren verschillende redenen waarvan als belangrijkste kunnen genoemd worden : eerstens, het feit dat de meeste landbouwexploitaties zowel eigendoms- als pachtgoederen aanhouden, en, tweedens, de klassiek geworden stelling dat het Napoleontisch erfrecht zeer nadelige resultaten moet afwerpen op de structuur van de landbouwexploitaties. Deze laatste stelling bevat ongetwijfeld waarheidsgetrouwe elementen : het volstaat dat men een vergelijking maakt met het erfrecht van landen zoals de Duitse Bondsrepubliek, Zwitserland of Frankrijk om te kunnen vaststellen dat de van het Napoleontisch recht afwijkende rechtstelsels een directe positieve invloed kunnen ressorteren op het behoud van de eenheid der agrarische bedrijven, hetgeen grotendeels ontbreekt in het Belgisch agrarisch erfrecht. Deze vaststelling mag evenwel niet onmiddellijk tot de conclusie leiden dat er geen onrechtstreekse instrumenten zouden voorhanden zijn, resp. kunnen aangewend worden in de praktijk, om de op het eerste zicht nadelige basisbeginselen van het erfrecht aan te passen aan de noodwendigheden van de agrarische vererving. Om dit te kunnen aantonen werd een onderzoek verricht op dubbel niveau : vooreerst op het theoretische vlak door het schetsen van een overzicht van verervingstechnieken die dienstig kunnen zijn voor het behoud van de exploitatie-eenheid. Zonder dat aan deze studie een exhaustief karakter werd gegeven, bevatte zij toch voldoende elementen om aan te tonen dat er geen onmiddellijke redenen voorhanden zijn om in België vormen van direct agrarisch erfrecht in te voeren. Deze conclusie kreeg nadien steun in de resultaten van een onderzoek dat gevoerd werd op het niveau van de praktijk. Uit een enquête die georganiseerd werd onder het Belgisch notariaat bleek dat de technieken welke in het theoretisch gedeelte werden beschreven

inderdaad op min of meer grote schaal werden toegepast in de praktijk. In weerwil van deze bevindingen werd in aansluiting bij dit onderzoek toch nog even stilgestaan bij de mogelijkheid om een bijzondere agrarische verervingstechniek in te voeren. Het belangrijkste probleem terzake lijkt wel te zijn dat er niet alleen moet naar gestreefd worden om de eenheid van de landbouw-exploitatie te behouden, maar ook om bij deze bedrijfs-overgang zo weinig mogelijk financiële lasten te leggen op de schouders van de nieuwe exploitant. Daarom kan er voor de overgang van het grondkapitaal o.m. gedacht worden aan de mogelijkheid om t.a.v. de eigendomsgoederen pacht-overeenkomsten af te sluiten met de medeërfgenamen-niet-exploitanten. De aanwending van deze techniek stelt evenwel problemen i.v.m. de positie van de laatstgenoemde personen, wier erfdeel van bij het begin bezwaard wordt met een pacht-overeenkomst. Deze problematiek is ten nauwste verwant met de vragen die rijzen i.v.m. de positie van de eigenaar-verpachter in het algemeen, vooral wanneer de pachtreglementering nog meer zou betrokken worden op de noden van de landbouw en dus in die mate nog meer beperkingen zou inhouden van de eigendomsrechtelijke prerogatieven.

- 301        Voor de oplossing van deze problemen wordt in dit proefschrift, met name in het laatste hoofdstuk de oprichting van een groundbank voorgesteld. De idee van de creatie van een dergelijke bank is niet origineel; zij leeft sinds enige jaren in agrarische middens, zonder dat zij tot hiertoe geleid heeft tot de effectieve oprichting van een groundbank. Nieuw is naar mijn gevoelen wél dat aan deze bank ook een taak wordt toegedacht op het vlak van de revalorisatie van de agrarisch onroerend goed-belegging, met name door te voorzien in de mogelijkheid dat eigenaars inbreng zouden doen van deze goederen in ruil waarvoor zij certificaten zouden krijgen welke vrij verhandelbaar zouden zijn. Op deze wijze kan een tussen-

schakel gecreëerd worden tussen de eigendom van agrarisch onroerend goed enerzijds en de uitbating van dit goed anderzijds. Naast deze valoriserende taak kan aan de bank ook- en zeker niet in het minst - een structuurpolitieke taak worden meegegeven welke zich op verschillende terreinen kan manifesteren. Daartoe dient voorzien te worden in de mogelijkheid dat de grondbank een recht van voorkoop zou kunnen uitoefenen voor rekening van de exploitant van landeigendommen in welbepaalde gevallen, en met name o.m. in de hypothese dat de rendabiliteit van het betrokken bedrijf ernstig in gevaar zou worden gebracht door de geplande verkoop of nog wanneer de verwerving van het desbetreffend grondstuk door de bank uit structuurpolitieke overwegingen nuttig voorkomt, bijvoorbeeld in het kader van de ruilverkaveling. Bij het ingebruikgeven van agrarisch onroerend goed zou de grondbank tevens rekening kunnen houden met de kwalificaties en de noden van de verschillende solliciterende bedrijven. De grondbankformule die in dit proefschrift voorgesteld wordt heeft bovendien het voordeel dat zij met een relatief beperkt aantal financiële middelen, met name dankzij de inbrengtechniek een belangrijke taak kan vervullen op de verschillende hierboven genoemde gebieden.

---



LIJST VAN GERAADPLEEGDE WERKEN

---

I. Boeken

Aanpassing van het gemeenschappelijk landbouwbeleid (Memorandum van de Commissie aan de Raad, ingediend op 5 november 1973), Bulletin E.G., 1973, suppl.17.

Asser's handleiding tot de beoefening van het Nederlandsch Burgerlijk recht, derde deel, derde stuk (bewerkt door P.W. Kamphuisen en J. van Andel), Zwolle, 1960.

AUBRY en RAU, Droit civil, t. X (door P. Esmein), Parijs, 1954.

BAERT G., Ouderlijke boedilverdeling, met modellen van akten, A.P.R., Gent-Leuven, 1974.

BAJEUX O., Vers la propriété culturelle, Le problème du fermage et son évolution, thesis, Rijsel, 1945.

BAUDHUIN F., Code économique et financier, Législation, t.I, Brussel, 1954 en Compl., Brussel, 1964.

BEGUIGNON-LAGARDE, Propriété culturelle et commerciale, Dix ans de conférences d'agrégation, Etudes offertes à J. Hamel, Parijs, 1961, p. 3 e.v.

BERTIN G., Le particularisme du bail à ferme dans la législation, thesis, Nancy, 1949.

BOBIN G., Exploitation agricole et politique des structures, Parijs, 1969.

BODDEZ G., Bedenkingen bij het gemeenschappelijk landbouwbeleid, Cleo-schriften, nr.2, Heverlee, 1974.

BOEHMER G., Einführung in das Bürgerliche Recht, Tübingen, 1965.

BOERENDONK M.J., Landgebruik en landwaarde, Gorinchem, 1960.

BOLLA G., L'exploitation agricole alliance du capital et du travail, Mélanges offerts à Monsieur le Professeur P. Voirin, Parijs, 1966, p. 43-54.

BOLLA G., La fonction du droit agraire en tant que "Jus proprium" qui a pour but de concilier les intérêts en contraste et qui en réglementant juridiquement l'économie tend à surpasser les idéologies opposées, Rapports généraux au VI<sup>e</sup> congrès international de droit comparé (Hamburg, 30 juli-4 augustus 1962), Brussel, 1964, p. 499-523.

BOON C., DE TAVERNIER A., GEENS G., Perspectieven voor de landbouw in de Euromarkt, Centrum voor Economische studiën, Leuven, 1958.

BOSCH FR.W., Die Regelung der Nachlassverbindlichkeiten im Erbhofrecht, Zugleich ein Beitrag zu der Frage des Rechtskarakters der Anerbenfolge, Bonner rechtswissenschaftliche Abhandlungen, dl. 31, Bonn, 1934.

BOUCKAERT F., De handelszaak en de notariële praktijk, Het notariaat, bron van recht en rechtszekerheid, Brussel, 1973, p. 381-396.

BOURGEOIS A.M., L'exploitation agricole dans la législation récente, Parijs, 1967.

BOURGEOIS J., Komt het tot een nieuwe omschrijving van het landbouwbedrijf ?, B.V.A.R., 1974.

BUELENS H., Landbouwstructuren voor de Mens, Oriënterend onderzoek naar de resultaten, grenzen en beleidsopgaven van de technische landbouwrevolutie, Leuven, 1971.

Bürgerliches Gesetzbuch und zugehörige Gesetze, München, 1969.

Le capital dans l'agriculture et son financement, Vol.I. Rapport général, en Vol.II, Etudes par pays, Rapports sur les politiques agricoles, O.E.S.O., Parijs, 1970.

CARDINAL J.G., Le droit de superficie, Modalité du droit de propriété, Montréal, 1957.

CATALA P., Les règlements successoraux depuis les réformes de 1938 et l'instabilité économique, Parijs, 1955.

CHAUVEAU C., Le remembrement de la propriété rurale, Parijs, 1918.

CLOSON H., Le bail à ferme, Brussel, 1970.

CLOSON H., Le bail à ferme et le droit de préemption, Répertoire Notarial, t. VIII, boek III, 1973.

CLOSON H., Le bail à ferme à b'tons rompus, Expropriation, procédure du Cole Judiciare et pratiques notariales, B.V.A.R., 1973.

Code rural et code forestier, Parijs, 1972.

COHEN M.A., Het blijversrecht, Een notarieel-juridische studie over het Oost-Nederlandse recht betreffende de vererving en de overgang bij leven van landbouwbedrijven, Deventer, s.d.

CRIFO A., La propriété foncière agricole dans le Marché Commun, Aperçu sur les aspects juridiques, économiques et fiscaux, s.l., 1969.

DE CLERCK A. , SEVENS M., A.P.R., tw. Landpacht.

DECOMBE CHR., Le droit des baux ruraux dans les pays de l'Europe des Six, Thesis I.H.E.D.R.E.A., Parijs, 1969.

DE COSTER Y., De Landpacht, Administratief Lexicon, Brugge, 1974.

DE HAAN P., Juridische aspecten van de financiering van verpachte grond en gebouwen, Prae-advies voor de algemene vergadering van de Nederlandse vereniging voor agrarisch recht van 1963, bijzonder nummer De Pacht, (februari)1963.

DE HAAN P., Pachtrecht, Commentaar op wet en jurisprudentie, Zwolle, 1969.

DE HAAN P., Pacht en bedrijfsstructuur, Pacht en grondgebruik, Deventer-Antwerpen, 1964, p. 69-95.

DE HAAN P., De grond als grensgebied van publiek- en privaatrecht, Op de grenzen van komend recht, Opstellen aangeboden aan Prof.mr.H.H. Beekhuis, Deventer-Zwolle, 1969, p. 125-142.

DE HAUTEVILLE, La propriété culturelle, Parijs, 1938.

DE LAVELEYE,E., Essai sur l'économie rurale de la Belgique, Parijs, 1875.

DE LEEUW A., De agrarische ruilverkaveling, Middel om de bodemversnippering te verhelpen, Een vergelijkende studie (Frankrijk, Nederland en België), Antwerpen, 1957.

DE LEEUW A , Examen des possibilités de simplification et d'accélération de certaines opérations de remembrement, Informations internes de l'agriculture, nr. 38, Commissie E.G., Brussel, 1969.

DE PAGE H., Traité, t. VIII-2, Les Testaments, Brussel, 1973.

DE PAGE H., Traité, t. IX, Les Successions, Brussel, 1946.

DERINE R., Grenzen van het eigendomsrecht in de negentiende eeuw, Antwerpen, 1955.

DE SMET L., De ruilverkaveling in België, Economische studie, lic.verh. R.U.G., 1954-1955.

DE WULF CH., Het voorbehouden erfdeel en de bepaalde overlaten van het hoofdbestanddeel van het familievermogen, Het notariaat, bron van recht en rechtszekerheid, Brussel, 1973, p. 275-299.

DEZEGHER J., Erfregeling der kleine nalatenschappen, Turnhout, 1951.

DILLEMANS R., De erfrechtelijke reserve, Leuven, 1960.

DILLEMANS R., Beginselen van Belgisch Privaatrecht, dl. VII, Testamenten, Antwerpen-Utrecht, 1971.

Le droit des baux ruraux des pays du Marché Commun, Journées d'études, 11 en 12 mei 1973, Luxemburg (1974).

EECKLOO R., Le droit de préemption, s.l., (1963).

EECKLOO R., Pacht en voorkoop, Commentaar op de wet van 4 november 1969 en op de andere artikelen van het Burgerlijk Wetboek betreffende de landpacht, Leuven, 1970.

EMONDS, Die Annäherung der nationalen Gesetzgebungen auf dem Gebiete der Neuordnung des ländlichen Raumes, Rapport VII<sup>o</sup> Europees colloquium voor Agrarisch recht te Den Haag, 1973 (gestencild).

Enquête inzake de structuur van de landbouwbedrijven, 1966/67, Deel 5, Nederland, België, Luxemburg, - Luxemburg, s.d.

ERNST A., Régime successoral des petits héritages, Brussel Parijs, 1900.

ESCHER A., Das Erbrecht, dl. II, Der Erbgang (art. 537-640), derde uitgave bewerkt door A. Escher jr., Zürich, 1960.

ESMEIN P., L'élargissement des droits du tenancier dans l'évolution récente du droit foncier, Travaux et recherches de l'Institut de droit comparé de l'université de Paris, XV, Etudes de droit contemporain, 1959, II, p. 111-124.

Evolutie van de land- en tuinbouweconomie (1968-1969), Verslag voorgelegd door de regering in uitv. W. 29 maart 1963, Parl.Doc., Kamer, 1969-1970, 526/1.

Evolutie van de land- en tuinbouweconomie (1969-1970), Verslag voorgelegd door de regering in uitv. W. 29 maart 1963, Parl.Doc., Senaat, 1970-1971, 206.

Evolutie van de land- en tuinbouweconomie (1970-1971),  
Verslag voorgelegd door de regering in uitv. W. 29 maart  
1963, Parl.Doc., Kamer, 1971-1972, 22.

Evolutie van de land- en tuinbouweconomie (1971-1972),  
Verslag voorgelegd door de regering in uitv. W. 29 maart  
1963, Parl.Doc., Senaat, 1972-1973, 46.

Evolutie van de land- en tuinbouweconomie (1972-1973),  
Verslag voorgelegd door de regering in uitv. W. 29 maart  
1963, Parl.Doc., Kamer, 1973-1974, 717 en 717(Bijlagen).

Evolutie van de land- en tuinbouweconomie (1973-1974),  
Verslag voorgelegd door de regering in uitv. W. 29 maart  
1963, Parl.Doc., Senaat, 1974-1975, 420.

FENET P.A., Recueil complet des travaux préparatoires  
du Code civil, t. XIV, Parijs, 1827.

GOUGNARD D., Le bail à loyer et à ferme, ou, Des droits  
et obligations des bailleurs et locataires en matière de  
louage des maisons, appartements et biens ruraux,  
Nouveau dictionnaire du notariat, Nijvel, 1911.

GOURDET P. en CLOSON H., Le bail à ferme, Brussel, 1929.

GOURDET P. en CLOSON H., Le bail à ferme, Brussel, 1951.

GUILLOUARD L., Traité du cottrat de louage, T.I en II,  
Parijs, resp. 1884 en 1885.

HERMANN J., Studien zur Bodenpacht im Recht der graeco  
aegyptischen Papyri, München, 1958.

HIRIGOYEN J., La propriété culturale, Parijs, 1930.

HOEFFLER J., L'agriculture face à l'expansion urbaine,  
B.V.A.R., 1965.

HORRING J., De 'Agrarische waarde' van landbouwgrond,  
Onroerend goed, Opstellen geschreven ter gelegenheid van  
het 125-jarig bestaan van de broederschap der notarissen  
in Nederland, onder red. van Ph.A.N Houwing, Deventer,  
1968, p. 119-143.

HOUWING PH.A.N., Pachtwet, Juridische Bibliotheek, deel  
IV C, Deventer, s.d.

HOYOIS G., L'approche sociologique du fait juridique  
rural, B.V.A.R., 1967.

JACOBI H., Fonctions du droit de préemption dans la  
législation agraire européenne, Mélanges offerts à  
Monsieur le Professeur P. Voirin, Parijs, 1966, p. 393-407.

Juridische aspecten van het familiebedrijf (o.l.v. W. van Gerven), Antwerpen-Utrecht, 1969.

KERREMANS-MAES F., Erfregeling van de kleine nalatenschappen, Antwerpen, 1943.

KIPP TH., Erbrecht, negende herwerkte uitgave door H.Coing, Tübingen, 1953.

KLUYSKENS A., Beginnselen van Burgerlijk Recht, II, Schenkingen en Testamenten, Antwerpen, Brussel, Gent, Leuven, 1955.

KROESCHELL K., Le remembrement des terres, Rapports généraux au VII<sup>e</sup> congrès international de droit comparé, Uppsala, 6-13 augustus 1966, Acta Instituti Upsaliensis Jurisprudentiae Comparativae, IX, p. 221-330.

Landbouwcodex, I-II-III, samengesteld door F. Vanden Abeele en R. Derveaux, Heule (losbladig).

LANGE H., Lehrbuch des Erbrechts, München-Berlijn, 1962.

LAURENT F., Principes de droit civil, T. 25, Brussel, 1876.

LEIPOLD D., Grundzüge des Erbrechts mit Fällen und Kontrollfragen, Tübingen, 1974.

LEUCK A., De la nature juridique de l'avancement d'hoirie, Bibl.dr.priv., T. LXXIX, Parijs, 1967.

LEVY J.P., Histoire de la propriété, Que sais-je, nr.36, Parijs, 1972.

LOCRE, Législation civile, commerciale et criminelle ou commentaire et complément des codes français, t. V en VII, Brussel, 1836.

LOIR M., Commentaire législatif et pratique de la loi du 7mars 1929 portant révision des articles du Code civil relatifs au bail à ferme comprenant des notes de jurisprudence et des formules d'actes usuels, Brussel, 1929.

MALEZIEUX R. en RANDIER R., Traité de droit rural, I, Parijs, 1972.

MALEZIEUX R., Droit rural, Thémis-Droit, Parijs, 1973.

MAZEAUD H.L. en J., Leçons de droit civil, T. IV-2, door M. de Juglart, Parijs, 1971.

MEGRET J., Le droit de la communauté européenne, T. II, Agriculture, Brussel, 1970.

MEGRET J., Le droit rural, Que sais-je, nr. 1372, Parijs, 1969.

MEGRET J., Droit agraire, T. I en II, Parijs, 1973.

Memorandum inzake de hervorming van de landbouw, Commissie E.G., Bulletin E.G., 1969, Supplement, nr. 1.

Modernisering van de pachtwetgeving, Geschriften van de Prof.Mr.B.M. Telderstichting, nr. 19, 's Gravenhage, 1970.

MOREAU-MARGREVE I., Legislation du bail à ferme et tradition, B.V.A.R., 1973.

MOSSERAY L. en DELVAUX L., Loi temporaire relative à la réduction de certains fermages, Exposé et commentaire, Namen, 1933.

MOURLON FR., Répétitions écrites sur le deuxième examen du Code Napoléon, T. II, Parijs, 1852.

Oeuvres de Pothier, T. V, Parijs, 1818.

OLMI G., Problèmes fonciers dans le programme "Agriculture 1980", Rapports prés. au V° Coll.Eur.Dr.Rural, Cagliari 1969, p. 165-174.

OURLIAC P. en DE MALAFOSSE J., Histoire du droit privé, Les Biens, Thémis, Parijs, 1961.

Pacht en grondgebruik, Een bundel opstellen ter gelegenheid van het 25-jarig bestaan van het maandblad De Pacht, uitgegeven in samenwerking met de Stichting De Pacht, Deventer Antwerpen, 1964.

PELLEGRIN A., De la nature juridique du partage d'ascendant, Parijs, 1961.

PETIT H., Liquidation et partage des successions, Traité pratique conforme à la législation belge et suivi de formules annotées, Brussel, 1907.

PIKALO A., Die landwirtschaftlichen Zusammenschlüsse im Bereich der Europäischen Wirtschaftsgemeinschaft, Rapports prés. au V° Coll.Eur.Dr.Rural, Cagliari 1969, p. 23-57.

PLANIOL M., Traité élémentaire de droit civil, T. II, Parijs, 1907.

POLAK J.M., Agrarisch erfrecht, Onroerend goed, Opstellen geschreven ter gelegenheid van het 125-jarig bestaan van de broederschap der notarissen in Nederland, onder red. van Ph.A.N. Houwing, Deventer, 1968, p. 251-258.

POLAK J.M., Het agrarisch recht, Aard, omvang en vooruitzichten, B.V.A.R., 1966.

PONSIOEN J.A., Vast eigendom in verandering, Onroerend goed, Opstellen geschreven ter gelegenheid van het 125-jarig bestaan van de broederschap der notarissen in Nederland, onder red. van Ph.A.N. Houwing, Deventer, 1968, p. 259-280.

Pour un nouveau droit de la terre, Rapport général, Journées d'études du C.N.J.A., Perpignan, 1973.

QUADEN G., Parité pour l'agriculture et disparités entre agriculteurs, Essai critique sur la politique des revenus agricoles, Luik-Den Haag, 1973.

RANDIER R. en MALEZIEUX R., Traité de droit rural, I, Parijs, 1972.

Rapport sur le droit successoral en agriculture (M. Geelkerken), Raadgevende vergadering van de Raad van Europa, 7 januari 1969, Doc. 2499.

Rechtsvergelijkende studie van de relaties tussen verpachter en pachter in de landen van de EEG., Serie Landbouw, nr. 6, Brussel, 1961.

RENAULD J., Le statut civil du conjoint survivant dans la pratique et en droit comparé, Bibl.Fac.Dr. U.C.L., VII, Brussel, 1970.

RENIER V., Le droit à la campagne, Guide juridique de l'agriculteur, Gembloux, 1960.

RENIER V., Le droit de l'agriculture, Brussel-Leuven, 1973.

ROPPE L., Agrarisch recht en gezinsbedrijfsvorm, B.V.A.R., 1970.

ROSSELL V., Code civil suisse et code des obligations, tiende herwerkte uitgave door G. Scyboz en J. Gauthier, o.l.v. P. Cavin, Lausanne, 1967.

ROZIER J., Les sociétés d'intérêt collectif agricole, Groupements d'agriculteurs, Comités économiques agricoles, Parijs, 1965.

SAVATIER R., Les métamorphoses économiques et sociales du droit civil d'aujourd'hui, eerste serie, Pancrama des mutations, Parijs, 1964.

SAVATIER R., Les métamorphoses économiques et sociales du droit civil d'aujourd'hui, derde serie, Approfondissement d'un droit renouvelé, Parijs, 1959.



SAVATIER R., Avènement et dépassement de la théorie juridique du fonds de commerce, Liber Amicorum Baron Louis Frédéricq, T.II, Gent, 1966, p. 901-925.

SAVATIER R., Les baux ruraux, Droit, pratique et économie, Parijs, 1973.

SCHAEFFER E. en WIEFELS J., Bürgerliches Recht, Erbrecht mit Grundzügen des Anerbenrechts, Schaeffers Grundriss des Rechts und der Wirtschaft, Band 5, Leipzig, 1941.

SLAGTER W.J., Juridische en economische eigendom, Rede uitgesproken op 8 november 1968, 55° Dies Natalis N.E.H., Deventer.

SLICHER VAN BATH B.H., De agrarische geschiedenis van West-Europa (500-1850), Aula, nr. 32, Utrecht-Antwerpen, 1962.

Structure juridique et transmission de l'exploitation agricole, 59° congrès des notaires de France, Deauville 1961, compte rendu.

THUYSBAERT P., Partage d'ascendant, Brussel, 1957.

TROPLONG, Le droit civil expliqué suivant l'ordre du code, De l'échange et du louage ou commentaire des titres VII et VIII du code civil, Brussel, 1841 en 1845.

VALKHOFF J., Inleiding tot het sociaal-economisch recht in Nederland, Groningen-Leiden, 1964.

D'UDEKEM D'ACQZ I. en SNICK I., Het Pachtrecht, Brussel, 1970.

VAN DER LELY G., De nader uitgewerkte grondbankconceptie van de commissie Wellen, Preadvies Benelux-studiedag van de Verenigingen voor Agrarisch recht, Wageningen, 19 mei 1972, (gestencild).

VAN DIEVOET E., Le bail à ferme en Belgique, Le droit écrit et la coutume, Le fait économique, Les réformes nécessaires, Leuven, 1913.

VAN DIEVOET E., Le bail à ferme, Notions de droit pratique, Leuven, 1930.

VAN DIEVOET E., De wet van 10 augustus 1933 op de vermindering van de pachtprizen, juridisch en economisch verklaard, (met medewerking van J. Forget en J. Rondou), Leuven, 1933.

VAN DIEVOET E., Het Burgerlijk recht in België en in Nederland van 1800 tot 1940, De rechtsbronnen (Bijdrage tot de rechtsvergelijkende rechtsgeschiedenis), Antwerpen, 1943.

VAN GERVEN W., Beginselen van Belgisch privaatrecht, Algemeen Deel, Antwerpen-Utrecht, 1969.

VAN LIERDE J., Europese landbouwproblemen en Europese landbouwpolitiek, Antwerpen-Leuven-Brussel-Gent-Kortrijk, 1967.

VAN REEPINGHEN CH., Verslag over de gerechtelijke hervorming, T. I, Brussel, 1964.

VERDELOT P., Du bien de famille en Allemagne, et de la possibilité de son institution en France, Parijs, 1899.

VERHAVERT J.L. en BUELENS C., De toepassingsproblematiek van de pachtwet (wet van 4 november 1969), Mechelen, 1974.

VERSTRAETE J., Het notariaat en de bijzondere bedingen bij schenkingen en testamenten, Het notariaat, bron van recht en rechtszekerheid, Brussel, 1973, p. 301-322.

VIAU P., Révolution agricole et politique foncière, Economie humaine, Parijs, 1962.

WATTIER A., Les articles 45 et 46 de la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme, concernant les indemnités de sortie revenant au preneur sortant, Principes, B.V.A.R., 1973 (gestencild).

WINKLER W., Die Beschränkungen des Eigentums im Hinblick auf die Entwicklung landwirtschaftlichen Betrieb und auf die ländliche Raumordnung, Rapport VI<sup>o</sup> Europees Colloquium voor Agrarisch recht, Luxemburg, 1971 (gestencild).

## II. Tijdschriftartikdls

BAERT J., Deling van grond bij boerennalatenschap, De Pacht, 1949, p. 134-152.

BLAIZOT F., L'agriculture et son équipement, Droit Social, 1964, p. 449-453.

BUELENS C. en VERHAVERT J., Betekenis en inhoud van "zelf exploiteren" als reden tot opzegging van de pacht-overeenkomst in de oude en de nieuwe pachtwet (Art.7,1<sup>o</sup> W. 4 november 1969), R.W., 1970-1971, k. 931-938.

CELIS R., Het recht van voorkoop, R.W., 1962-1963, k. 1561-1574.

CERUTTI F.F.X., Omtrek van het agrarisch recht in Nederland, De Pacht, 1971, p. 350-363.

CHESNE G. en MARTINE E.N., Les lois agricoles du 31 décembre 1970 : le bail rural à long terme et le groupement foncier agricole, D., 1971, 248-9 t.e.m. 248-14.

CHEVALLIER J., La loi du 19 décembre 1961 sur le maintien de l'indivision et l'attribution préférentielle, J.C.P., 1962, Doctr., 1687.

DE BERSAQUES A., La vente du fonds loué constitue-t-elle un motif sérieux de congé dans le bail à ferme ?, R.C.J.B., 1955, p. 314-328.

DE BOUNGNE A., Stof tot bedenkingen naar aanleiding van het boek "Pacht en voorkoop" door Dr. R. Eeckloo, R.W., 1971-1972, k. 459-468.

DE BOUNGNE A., Het cassatiearrest van 13 mei 1971, "Wishfull thinking" inzake huwelijksgoederenrecht tegenover voorkoop als accessorium van de pacht, T.v.N., 1974, p.33-45.

DE HAAN P., Vervreemding van landbouwgronden in Nederland en Duitsland, De Pacht, 1961, p. 130-156.

DE HAAN P., Pacht, bedrijfsstructuur en bedrijfsfinanciering, De Pacht, 1971, p. 166-185.

DE HAAN P., Nogmaals de bespreking van het rapport van de werkgroep Pacht door de Vereniging voor agrarisch recht, De Pacht, 1972, p. 2-33.

DE HAAN P., Wensen met betrekking tot wijziging van de pachtwet, De Pacht, 1972, p. 38-53.

DE HAAN P., Problemen van pacht, eigendom en grondbank (voordracht gehouden op de algemene,voorjaarsvergadering van de Friese Landbouwmaatschappij, Leeuwarden, 15 maart 1972), De Pacht, 1972, p. 135-150.

DE HAAN P., Harmonisatie van de wetgeving inzake de landinrichting van Nederlands standpunt beschouwd (Bijdrage voor het VII<sup>e</sup> Coll.voor Agrarisch recht te Den Haag in 1973), De Pacht, 1973, p. 354-375.

DE HOOCH J., Modernisering van de pacht, De Pacht, 1968, p. 162-166.

DE LEEUW A., Het besluit tot ruilverkaveling (Preadvies voor de studiedag ingericht door de Nederlandse en Belgische Verenigingen voor Agrarisch recht, Nijmegen, 21 mei 1970), De Pacht, 1970, 194-199.

DE LEEUW A., Een nieuwe wet op de ruilverkaveling van landbouwgronden, T.P.R., 1971, p. 175-184.

DE LEEUW A., De harmonisatie van de nationale wetgevingen inzake landinrichting, De Pacht, 1973, p. 326-345.

DELNOY P., Le droit de préemption de la société nationale terrienne, R.N.B., 1971, p. 8-53.

DELNOY P., Bilan critique des dispositions concernant la réorganisation du facteur -terre dans l'exploitation agricole belge, Ann.Fac.Dr.Liège, 1971, p. 407-525.

DE SMET L., De versnippering der landbouwgronden in België, Tijdschr.Belg.Ver.Aardr.Stud., XXVI(1957), p. 277-306.

DE VISSER P., Het rapport van de werkgroep pacht van het Landbouwschap, De Pacht, 1971, p. 322-330.

DE WULF C., Bouwgronden in het raam van de ruimtelijke ordening, Systemen om de mobiliteit van de gronden te bevorderen en hun theoretische bestemming te verwezenlijken, T.v.N., 1972, p. 3-21.

DISCRY J.M., La nouvelle loi sur le bail à ferme et le droit des preneurs de biens ruraux, Ann.Not.Enr., 1970, p. 145-176.

DONNAY M., Remembrement légal de biens ruraux, R.G.E.N., 1957, 19775.

DONNAY M., Le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux, R.G.E.N., 1962, 20599.

DRESSEL R., Die Beteiligung des Hoferben am Hoffreien Vermögen, Agrarrecht, 1974, p. 187-189.

DUVIEUSART, Le bail à ferme, Ann.Not.Enr., 1929, p. 311-320 en p. 344-356.

EECKLOO R., Het recht van voorkoop, R.W., 1962-1963, k. 1721-1724.

FLEER W., Die Nachabfindung im Höferecht, Agrarrecht, 1973, p. 377-381.

FLEER W., Warum keine Antragshöfe, Agrarrecht, 1974, p. 132-133.

FRIEDRICH H.P., Die Erhaltung des bäuerlichen Heimwesens in der jüngsten Rechtsentwicklung der Schweiz, Agrarrecht, 1973, p. 280-285.

GRAVE , Zur Prüfung der Wirtschaftsfähigkeit und zur Genehmigung des Hofübergabevertrages, Agrarrecht, 1974, p. 133-134.

GREGOIRE M. en RENAULD J., Ordre et nature des opérations de liquidation et partage de la communauté (noot onder Cass. 14 december 1967), R.C.J.B., 1969, p. 459-477.

De Grondbankproef van start, De Pacht, 1972, p. 207-209.

GROSFILS M., Bail à ferme, Tableau des principales dérogations apportées à la législation existante par la loi du 4 novembre 1969 sur le bail à ferme et le droit de préemption, R.P.N.B., 1970, p. 50-56.

HANEGRAAFF C.F., Nieuwe financieringsvormen voor landbouwgronden, De Pacht, 1969, p. 326-349.

HANEGRAAFF C.F., Het rapport van de werkgroep pacht van het Landbouwschap, De Pacht, 1971, p. 138-150.

HANEGRAAFF C.F., Nogmaals de bespreking van het rapport van de werkgroep pacht door de vereniging voor agrarisch recht, De Pacht, 1972, p. 2-33.

HANEGRAAFF C.F., Vergroting van de bedrijfsoppervlakte als functie in het pachtbeleid, I en II, De Pacht, 1973, p. 103-114 en p. 130-145.

HOUWING PH.A.N., Artikel 5 Pachtwet 1958 (een poging tot verduidelijking), De Pacht, 1958, p. 162-170.

JACOBS R., Een uitgesteld loon in land- en tuinbouw, R.W., 1967-1968, k. 2037-2046.

JURDANT R., Hoe gaat de vrijwillige ruilverkaveling te werk ?, Practische commentaar van de wet van 4 mei 1949, T.v.N., 1950, p. 11-15.

LEGENDRE P., L'exode professionnel des agriculteurs et le fonds d'action sociale pour l'aménagement des structures agricoles, Droit Social, 1964, p. 469-476.

LEHON A., Article 918, Aliénations à charge de droit viager, R.P.N.B., 1960, p. 134-138.

LINDEMANS L., De wettelijke bescherming van het landbouwbedrijf, R.W., 1956-1957, k. 689 e.v.

LUKANOW J., Zur Reform des Zuweisungsrechts in der Schweiz, Agrarrecht, 1973, p. 234-237.

MAYEUR A., La nouvelle législation sur le bail à ferme, R.G.E.N., 1970, nr. 21411.

MEGRET J., Les mesures tendant à assurer la conservation des exploitations agricoles, Droit Social, 1964, p. 462-468.

Modernisering van de pachtwetgeving, De Pacht, 1970, p. 237-241.

MOREAU-MARGREVE I., Projet de loi modifiant la législation sur le bail à ferme et sur le droit de préemption en faveur des preneurs de biens ruraux, Ann.Fac.Dr.Liège, 1966, p. 159-164.

MOREAU-MARGREVE I., Le droit de préemption du preneur rural, Aspects pratiques, Ann.Fac.Dr.Liège, 1967, p. 221-245.

MOREAU-MARGREVE I., De certaines clauses contractuelles incompatibles avec le droit de préemption, R.P.N.B., 1969, p. 197-206.

MOREAU-MARGREVE I., L'article 1575 du code judiciaire et les baux à ferme, R.P.N.B., 1970, p. 82-96.

MOREAU-MARGREVE I., Escalade dans les baux à ferme, Ann.Fac.Dr.Liège, 1971, p. 175-187.

Nieuwe regeling voor het verkrijgen van een beëindigingsvergoeding in de land- en tuinbouw, De Pacht, 1973, p. 10-14.

Nogmaals de bespreking van het rapport van de werkgroep pacht door de vereniging voor agrarisch recht, De Pacht, 1972, p. 2-33.

OLMI G. en BOURGEOIS J.H.J., Les directives sur la réforme de l'agriculture dans la communauté, C.D.E., 1973, p. 511-547.

OURLIAC P. en DE JUGLART M., La propriété "culturale", J.C.P., 1962, I, 1683.

OURLIAC P. en DE JUGLART M., Orientation agricole et statut du fermage (Loi du 31 décembre 1968), J.C.P., 1969, I, 2249.

PATARIN J., Egalité, finalité économique et finalité sociale dans la loi du 19 décembre 1961 sur le partage et la réduction, R.T.D.Civ., 1962, p. 421-454.

PIKALO A., Reformvorstellungen und Reformbestrebungen des Gesetzgebers auf dem Gebiet der Landpacht in der Bundesrepublik Deutschland und in den Nachbarländern, Agrarrecht, 1974, p. 301-308.

PIRET R. en PIRSON R., Examen de jurisprudence (1952 à 1955), Successions et libéralités, R.C.J.B., 1956, p. 115-147.

POLAK C.H.F., Pacht, I en II, N.J.B., 1951, p. 613-625 en p. 633-643.

POLAK J.M., Landbouw en erfrecht, W.P.N.R., 1958, nr. 4747, p. 335.

POLAK J.M., Bij het verdwijnen van de wet op de vervreemding van landbouwgronden, S.E.W., 1963, p. 281-285.

POLAK J.M., Het recht van voorkoop van de pachter in België en Nederland, T.P.R., 1964, p. 9 e.v.

RANDIER R., Le remodelage des structures foncières, Droit social, 1964, p. 454-461.

RANSCELOT Y., Depuis la loi du 4 novembre 1969, qui peut bénéficier du droit de préemption, R.P.N.B., 1970, p. 250-254.

RANSCELOT Y. en HANSENNE J., La loi du 20 janvier 1961 modifiant la loi du 26 juillet 1952 limitant les taux des fermages, J.T., 1961, p. 571-573.

Rapport van de commissie van overleg inzake het grondbeleid, De Pacht, 1971, p. 34-50.

RAXHON J.M., L'article 918 du Code Civil et la loi interprétative du 4 janvier 1960, Ann.Fac.Dr.Liège, 1960, p. 349-373.

Le remembrement des biens ruraux, R.P.N.B., 1955, p. 193-194.

Le remembrement légal des biens ruraux, R.P.N.B., 1970, p. 325-327.

RIPERT G., Le statut du fermage, Du droit contractuel au droit de l'entreprise, D., 1946, Chron., p. 1-14.

RODRIGUES-LOPES D.L., De Belgisch-Nederlandse bijeenkomst te Eindhoven op 3 mei 1968, De Pacht, 1968, p. 226-237.

RONDOU J., Iets over de rechten en plichten van den uittredendenn pachter en de wijze van prijsijberekening volgens enkele Europese wetgevingen, Rechtsk.Tijdschr., 1930, p. 21-44, 225-250, 422-446, 551-575.

RONDOU J., Het Duitse "Reichserbhofgesetz" van 29 september 1933, Rechtsk. Tijdschr., 1937, p. 46-73.

- SAINT-ALARY R., Essai sur la notion juridique d'entreprise agricole, R.T.D.Civ., 1950, p. 129-150.
- MOREELS J.M., Recht van voorkoop en ruilverkaveling van landeigendommen, R.W., 1955-1956, k. 2047-2064.
- SAVATIER R., La nature juridique et les caractères nouveaux du droit à un bail rural, D., 1946, Chron., p. 41-45.
- SAVATIER R., Un grave péril pour l'exploitation agricole familiale, J.C.P., Sem.Jur., 1953, I, 1084.
- SAVATIER R., Du particularisme du droit agraire et de la nécessité de son enseignement, D., 1954, Chron., p. 91-95.
- SAVATIER R., L'évolution du statut du fermage à l'intérieur des nouvelles structures agricoles, Spécialement en fonction de la loi du 30 décembre 1963, D., 1964, Chron., p. 49-60.
- SOLAL A., Les difficultés d'une constitution juridique de l'entreprise : test de l'efficacité de nos procédés de connaissance juridique, R.T.D.Comm., 1971, p. 617-644.
- SUETENS L.P., Ruimtelijke ordening, grondbeleid, eigendomsrecht, R.W., 1970-1971, I. 1785-1794.
- SUETENS -BOURGEOIS G., De vergoedingen aan de pachter verschuldigd voor bouwen en aanplanten, T.v.N., 1974, p. 65-83.
- THUYSBAERT P., Partage d'ascendant, Peut-on prévenir les actions contre le partage d'ascendant, Ann.Not.Enr., 1957, p. 53-95.
- TRAEST G., De nieuwe wet op de landpacht, T.P.R., 1969, p. 495-635.
- Uitbreiding van de grondbankproef over het gehele land, De Pacht, 1974, p. 98-99.
- VAN ALSENOY J., Over ruilverkaveling, R.W., 1937-1938, k. 1425-1444.
- VAN CAUWELAERT E., De pachtovereenkomst in de wetgeving sedert mei 1940, R.W., 1946-1947, k. 353-362.
- VANDEKERCKHOVE R., Voorkoop (W. 1 februari 1963), T.v.N., 1963, p. 97-118.
- VAN GERVEN W., De begrippen handelsrecht, economisch recht en sociaal-economisch recht, S.E.W., 1970, p. 4-6.



VAN HEES R., Het pachtbeleid in discussie, De Pacht, 1972, p. 66-81.

VAN HOVE E., Les modifications à la loi du 29 mars 1962 organique de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, R.P.N.B., 1971, p. 70-126.

V. LUPKE H.B., Zweifelsfragen zum Recht der Nachabfindung im Höferecht, Agrarrecht, 1974, p. 8-11.

VAN QUICKENBORNE M., De speciale inkortingsactie van art. 1079 B.W., T.v.N., 1974, p. 241-252.

VERHEES A., De ruil- en herverkaveling, T.v.N., 1950, p. 1-11.

VITU A., Propriété commerciale et propriété culturale, Etude comparée de deux législations protectrices des preneurs à bail, R.T.D.Civ., 1946, p. 273-297.

VOIRIN P., La jouissance d'une exploitation envisagée comme critère du bail à ferme et comme principe de son autonomie, R.T.D.Civ., 1930, p. 291-335.

WAHL A., La propriété commerciale, R.T.D.Civ., 1921, p. 691-696.

Wijziging van de pachtwet ?, De Pacht, 1969, p. 34-38.

WILLE M., La législation belge en 1929, R.T.D.Civ., 1930, p. 265-272.

ZIJP N.M., Nieuwe mogelijkheden voor de financiering van landbouwgronden, De Pacht, 1969, p. 166-177.



RECHTSFACULTEIT

INSTITUUT VOOR HANDELSRECHT

Geachte Heer Notaris,

Deze enquête wordt georganiseerd in het kader van een studie, die zich ten doel stelt, de juridische aspecten van het agrarisch structuurbeleid in België aan een onderzoek te onderwerpen. Binnen afzienbare tijd zou dit onderzoek verwerkt worden in een doctoraal proefschrift, dat voorgebracht zal worden aan de Leuvense Rechtsfaculteit.

Reeds bij de aanvang van deze studie werd als principe vooropgesteld, dat een onderzoeksobject van deze aard, niet louter theoretisch mag benaderd worden. De bedoeling ligt dan ook voor om, bij de analyse van de bestaande technieken (pacht, recht van voorkoop, erfrecht, enz.) steeds nauw het verband te leggen met de feitelijke toestanden. Dit zou dus ook moeten gelden voor de conclusies, welke, eventueel, uit deze studie zullen voortvloeien.

Wij zijn dan ook zo vrij een beroep te doen op de medewerking van het Belgisch Notariaat. Weinig personen zijn beter geplaatst dan de notaris, om, zowel op het juridische vlak, als op het vlak van de feiten, een overzichtelijk beeld te kunnen geven van de technieken welke verband houden met het agrarisch beroep.

Het onderzoek heeft hoofdzakelijk betrekking op de structuur van de landbouwexploitaties, voor wat betreft het onroerend goed (grondkapitaal). Niettemin werd in de bijgaande vragenlijst ook ingegaan op enkele problemen die verband houden met de roerende goederen (exploitatiekapitaal). Inderdaad, het steeds toenemend belang van de financiële middelen, welke nodig zijn voor het exploitatiekapitaal, heeft een belangrijke weerslag op de problematiek i.v.m. het grondkapitaal. Ter illustratie wijs ik enkel maar op de vraag, welke in dit verband vaak gesteld wordt : met name, of het grondkapitaal in eigendom, dan wel in pacht moet gehouden worden.

./.

Bij het opstellen van de vragenlijst werd er rekening gehouden met de overweging, dat de meestal zwaar voorziene agenda van de notaris niet onnodig belast moest worden. Daarom werd, waar mogelijk, een formule gebruikt, waarbij het voldoende is enkele woorden te schrappen, om het antwoord te formuleren. Hier en daar werd nochtans plaats voorzien voor opmerkingen.

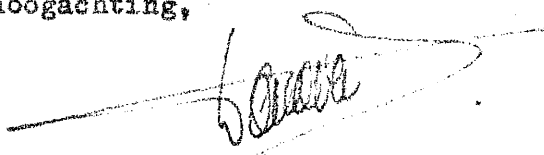
Het is voor mij een genoegen, in deze begeleidende brief dank te zeggen aan mijn promotor, Prof. W. van Gerven, voor zijn medewerking bij de uitwerking van deze enquête. Mijn dank gaat ook uit naar de heer Michel Grégoire, lektor aan de Faculté de droit van de U.C.L. en notaris te Moba, voor zijn hulp bij het zoeken naar de meest geschikte formules voor deze vragenlijst, rekening houdend met de bijzonderheden van het agrarisch verschijnsel in Wallonië.

Verder zou ik, heel in het bijzonder, hulde willen brengen aan Prof. A.E. Van Hoestenbergh, voor zijn waardevolle bijdrage tot het welslagen van deze enquête. Van bij de allereerste planning voor dit onderzoek, heeft hij niet nagelaten om zijn beste krachten te wijden aan dit werk. Een woord van dank gaat ook naar zijn assistente, Juffrouw A. Lagae.

Tenslotte, gaan mijn dankbetuigingen ook uit naar de Koninklijke Federatie van Belgische Notarissen, voor haar materiële bijdrage bij de voorbereiding van deze enquête.

Aan het einde van dit begeleidend schrijven weze het mij toegelaten, geachte Heer Notaris, U reeds bij voorbaat te danken voor Uw gewaardeerde medewerking bij het invullen van deze enquête. De resultaten ervan zullen ongetwijfeld één der bijzonderste elementen vormen bij het welslagen van mijn onderzoek.

Met dank en oprechte hoogachting,



VANAVERMAETE Philippe  
assistent

Bijslage :

Enquête - Belgisch Notariaat -  
Agrarisch recht



ENQUETE - BELGISCH NOTARIAAT - AGRARISCH RECHT

Gelieve te schrappen wat niet past, en aan te vullen wat onvolledig is

KATHOLIEKE UNIVERSITEIT  
TE LEUVEN

KANTON .....

Is Uw kantoor hoofdzakelijk LANDELIJK STEDELIJK GEMENGD

I. Verkoop van onroerende goederen met landbouwbestemming

1. Onderzoek van de aard en de hoeveelheid van de te koop gestelde goederen alsmede van de persoon van de koper

V o o r a f g a a n d e o p m e r k i n g e n - T e r m i n o l o g i e

- (1) Landbouwuittbating duidt in het hiernavolgende op de economische eenheid die een zelfstandige uittbating mogelijk maakt. Dit betekent niet noodzakelijk, dat deze uittbating, economisch gezien, rendabel kan genoemd worden. In deze context omvat het begrip 'landbouwuittbating' vaak de bedrijfsgebouwen, voor zover men kan aannemen dat deze noodzakelijk zijn voor de vorming van de uittbating.
- (2) Landbouw wordt in het hiernavolgende niet in de ruimste betekenis van het woord gebruikt. Dit wil zeggen, dat het begrip landbouw hier duidt op de bedrijvigheid waarbij de grond een essentieel bestanddeel van de produktie vormt, als voortbrengende faktor. Wordt dus niet begrepen onder dat begrip: de bosbouw, de industriële vetmesterijen en kwekerijen, die hun voeders voor het grootste deel niet van eigen bodem betrekken. Komen wél onder dit begrip: (bij wijze van voorbeeld) de tuinbouw, de boomkwekerijen, de kwekerijen die voeders van eigen bodem betrekken, enz.
- (3) Landbouwgoederen duidt op goederen welke deel uitmaken van een uittbating, zonder dat zij een uittbating op zichzelf vormen. In deze context wordt onder landbouwgoederen zowel grondstukken als gebouwen begrepen.
- (4) Grondstukken met agrarische bestemming duiden alléén op de gronden en niet op de gebouwen

1.1. Verkoop van landbouwuittbatingen in hun geheel

- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
| a. Verkoop van een landbouwuittbating met geringe afmetingen (0 à 4 ha)    | FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT |
| b. Verkoop van een landbouwuittbating van middelmatige grootte (4 à 20 ha) | FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT |
| c. Verkoop van grote landbouwuittbatingen (+ 20 ha)                        | FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT |

1.2. Verkoop van landbouwgoederen

- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
| a. Verkoop van landbouwgoederen met kleine oppervlakte (0 à 4 ha)        | FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT |
| b. Verkoop van landbouwgoederen met middelmatige oppervlakte (4 à 20 ha) | FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT |
| c. Verkoop van landbouwgoederen met grote oppervlakte (+ 20 ha)          | FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT |

1.3. Verkoop van grondstukken met agrarische bestemming

- |  |                                  |
|--|----------------------------------|
| a. Verkoop van grondstukken met kleine oppervlakte (0 à 4 ha)        | FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT |
| b. Verkoop van grondstukken met middelmatige oppervlakte (4 à 20 ha) | FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT |
| c. Verkoop van grondstukken met grote oppervlakte (+ 20 ha)          | FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT |

1.4. Hoedanigheid van de koper t.a.v. de verschillende te koop gestelde goederen (supra)

	GEHELE LANDBOUWUITBATINGEN			LANDBOUWGOEDEREN			GRONDSTUKKEN		
	kleine afmetingen (0 à 4 ha)	middelmatige afmetingen (4 à 20 ha)	grote afmetingen (+ 20 ha)	kleine oppervlakte (0 à 4 ha)	middelmatige oppervlakte (4 à 20 ha)	grote oppervlakte (+ 20 ha)	kleine oppervlakte (0 à 4 ha)	middelmatige oppervlakte (4 à 20 ha)	grote oppervlakte (+ 20 ha)
DOOR DE EXPLOITANT ZELF	frekvent	frekvent	frekvent	frekvent	frekvent	frekvent	frekvent	frekvent	frekvent
	soms	soms	soms	soms	soms	soms	soms	soms	soms
	zelden	zelden	zelden	zelden	zelden	zelden	zelden	zelden	zelden
	nooit	nooit	nooit	nooit	nooit	nooit	nooit	nooit	nooit
DOOR EEN DERDE LANDEBOUWER	frekvent	frekvent	frekvent	frekvent	frekvent	frekvent	frekvent	frekvent	frekvent
	soms	soms	soms	soms	soms	soms	soms	soms	soms
	zelden	zelden	zelden	zelden	zelden	zelden	zelden	zelden	zelden
	nooit	nooit	nooit	nooit	nooit	nooit	nooit	nooit	nooit
DOOR EEN DERDE NIET-LANDEBOUWER	frekvent	frekvent	frekvent	frekvent	frekvent	frekvent	frekvent	frekvent	frekvent
	soms	soms	soms	soms	soms	soms	soms	soms	soms
	zelden	zelden	zelden	zelden	zelden	zelden	zelden	zelden	zelden
	nooit	nooit	nooit	nooit	nooit	nooit	nooit	nooit	nooit

Gelieve voor iedere rubriek te schrappen wat niet van toepassing is.

2. Recht van voorkoop van de pachter

In welke mate wordt het recht van voorkoop uitgeoefend

- |   |                                  |
|---|----------------------------------|
| a. voor een volledige landbouwexploitatie ? | FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT |
| b. voor de gebouwen alleen ?                | FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT |
| c. voor de gronden, samen met de gebouwen ? | FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT |
| d. voor grondstukken met een oppervlakte    |                                  |
| - van 0 à 4 ha ?                            | FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT |
| - van 4 à 20 ha ?                           | FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT |
| - van 20 ha en meer ?                       | FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT |

3. Moeilijkheden dienaangaande

a. In hoofde van de eigenaar

(-) speelt de sociale beweging een rol bij de al of niet te koop stelling, als men rekening houdt met het feit dat het meestal economische beweegredenen zullen zijn die ten grondslag liggen aan het besluit tot verkoop ?

FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT

(Vb.: de eigenaar-verpachter laat zich beïnvloeden door het feit dat de pachter, na verkoop, met uitzetting bedreigd kan worden, door de derde-koper, die zelf wil exploiteren).

(-) leidt dit tot wijziging van het besluit van te koop stelling ?

FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT

(-) wat is de determinants bij het besluit tot verkoop:

- onvoldoende rendement ?
- het economisch belang, dat bepaald wordt door de lopende pachtperiode ?
- de invloed van de strengheid van de pachtwet ?
- algemene desinteresse in landbouwgoederen ?

FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT

FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT

FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT

FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT

b. In hoofde van de pachter

- (-) financieringsmoeilijkheden ?
- (-) desinteresse voor de exploitatie en weigering tot investeren, omwille van het gebrek aan landbouweropvolger ?
- (-) gebrek aan belang om een stuk van enkele ha te kopen, omdat de pachter toch niet in de mogelijkheid verkeert om de exploitatie later als één (juridisch) geheel te verkopen ?
- (-) andere redenen

FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT

FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT

FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

II. Exploitatiekapitaal en overdracht ervan

1. In welke mate wordt de exploitatie van de pachter overgenomen door

- a. de eigenaar-verpachter ?
- b. door een nieuwe pachter ?

FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT

FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT

2. Is het de gewoonte dat voor deze overname, door de overnemer een vergoeding wordt betaald (drempelgeld, pas de porte, chapeau) ?

- a. aan de oude exploitant ?
- b. aan de eigenaar ?

FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT

FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT

3. Op welke wijze wordt deze vergoeding betaald

- a. door een overwaardering van het roerend kapitaal ?
- b. door een vergoeding per ha ?
- c. door een globale som ?

FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT

FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT

FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT

in het tweede geval ..... OPENLIJK OF NIET ?  
in het derde geval ..... OPENLIJK OF NIET ?

4.1. Verschilt de hoogte van de vergoeding al naargelang de overname gebeurt bij familiale overeenkomst, of bij een overeenkomst met buitenstaanders ?

JA - NEEN

4.2. Is de vergoeding dan groter in geval van familiale overeenkomst ?

JA - NEEN

- ofwel kleiner ?

JA - NEEN

5. Heeft de praktijk van de overnamevergoeding (drempelgeld) een negatieve invloed

a. op de overnamemogelijkheden van de jonge landbouwers ?

JA - NEEN

b. op de uitrustings- en aanpassingsmogelijkheden van deze landbouwers ?

JA - NEEN

opmerkingen

.....  
.....  
.....  
.....

6. Vindt U het wenselijk dat de overdracht van de landbouwexploitatie zou georganiseerd worden, zoals thans de overdracht van het handelsfonds door de huurder samen met de huurovereenkomst mogelijk is ?

JA - NEEN

### III. Vererving

1. Komt de burgerlijke wetgeving i.v.m. de vererving van landbouwwittelingen of landbouwgoederen U verouderd voor ? (Vb. art. 815 en 826 B.W.)

JA - NEEN

2. Houdt de wet betreffende het erfstelsel der kleine nalatenschappen, naar Uw oordeel voldoende dan wel onvoldoende mogelijkheden in (Vb. beperking van het K.I.; noodzaak dat onroerende goederen aanwezig zijn in de nalatenschap) ?

VOLDOENDE - ONVOLDOENDE

opmerkingen

.....  
.....  
.....

3. Hoe is de algemene oplossing, voor wat betreft de vererving van landbouwwittelingen of landbouwgoederen, in aanwezigheid van verschillende kinderen

(-) verdeling in natura ?

FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT

(-) toewijzing aan één der kinderen + vergoeding aan de anderen ?

FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT

(-) varianten ?

.....  
.....  
.....  
.....

4. Wordt de wet op de bescherming van de belangen van handelingsonbekwamen (minderjarigen) strikt nageleefd, in het geval dat een exploitatie (roerend kapitaal) wordt overgedragen, na het overlijden van het bedrijfshoofd (Cass. 6 mei 1943, Pas. 1943, I, 157; R.P.N. 1943, 225 e.v.).

FREKWENT - SOMS - ZELDEN - NOOIT

ENQUETE TERUGSTUREN VOOR 1 NOVEMBER 1974

aan: De heer Philippe VANAVERMAETE  
p/a Rechtsfaculteit  
Tiensestraat 41  
3000 LEUVEN

INHOUDSOPGAVE

	<u>blz.</u>
Voorwoord	II
Lijst van de gebruikte afkortingen	IV
Nota i.v.m. de bijwerking	VIII
<u>Inleidend hoofdstuk: LANDBOUWRECHT</u>	1
<u>Hoofdstuk I : INLEIDING EN OVERZICHT VAN DIRECTE STRUCTUURMAATREGELEN</u>	22
<u>Par. 1. Inleiding en algemene oriëntatie</u>	23
I. Algemene situatieschets van de landbouw in België	23
1. Aantal bedrijven - tewerkstelling	23
2. Bedrijfs grootte - arbeidsinkomen	24
3. Kapitaal	26
II. Het structuurprobleem in de landbouw	27
1. Maatregelen van communautair en van nationaal recht	28
2. Het onderscheid tussen directe en indirecte instrumenten van structuurbeleid	32
III. Methode en indeling van de hoofdstukken	37
<u>Par. 2. Bondige beschrijving van het ruilverkavelings- en saneringsrecht</u>	40
I. De ruilverkaveling	40
1. Wettelijk kader en begripsbepaling	40
2. Procedure	46
3. Actuele problemen	57
4. Situering van de ruilverkaveling t.a.v. andere technieken	64
II. De sanering van de land- en tuinbouwbedrijven: stopzetting van het agrarisch beroep, met bijdrage tot de structuurverbetering	67
1. Omschrijving	67
2. Evolutie van het wetgevend instrumentarium in België	68
(a) Het saneringsfonds voor de landbouw	69
(b) De saneringswet van 1971	73
(c) Wijzigingen aan de saneringswet van 1971	77



3. Organisatie van het vergoedings-systeem en oriëntatie van het beschikbaar agrarisch onroerend goed	83
(a) De vergoedingen en de bestemming van de gronden	83
(b) Voorwaarden t.a.v. de aanvrager, zijn inkomen en zijn bedrijfsactiviteit	85
(c) Bijzondere regeling voor gedeeltelijk onteigende bedrijven	88
(d) Bijzondere voorwaarden t.a.v. vaste werknemers en medewerkende gezinsleden	89
<u>Par. 3. Publieke financierings- en subsidiëringsorganismen ter verbetering van de productiestructuren</u>	90
1. Het Nationaal Instituut voor Landbouwkrediet (N.I.L.K.)	90
2. Het Landbouwinvesteringsfonds (L.I.F.)	96
2.1. Ontstaan en werkingsterrein	96
2.2. De wetgeving betreffende de modernisering van landbouwbedrijven	102
<u>Hoofdstuk II : LANDBOUW EN MODERNISERING VAN LANDBOUWBEDRIJVEN</u>	107
Par. 1. <u>Landbouw</u>	108
Par. 2. <u>Landbouwbedrijf</u>	129
<u>Par. 3. Het modern agrarsich bedrijf: het landbouwbedrijf met ontwikkelingsmogelijkheden</u>	139
1. Communautaire voorgeschiedenis	139
2. Landbouwbedrijf met ontwikkelingsmogelijkheden	144
3. Een selectieve steunregeling voor de modernisering van landbouwbedrijven	152
3.1. Stelsel van aanmoediging van investeringen in bedrijven met ontwikkelingsmogelijkheden	154
(a) Communautaire steun	155
(b) Nationale steun	158
(c) Steun voor modernisering van bedrijven in ruilverkavelingsgebieden	163
(d) Oriëntatiepremie voor de productie van rund- en schapevlees (pro memorie)	164

3.2. Stelsel van nationale aanmoediging aan investeringen	165
(a) Steun aan bedrijven die niet voor ontwikkeling in aanmer- king komen	166
(b) Steun aan ontwikkelde be- drijven	170
3.3. Nationale maatregelen ten gunste van de installatie en de huis- vesting	172
<u>Hoofdstuk III : ONDERZOEK VAN DE PACTH-</u> <u>WETGEVING</u>	173
<u>Par. 1. De pachtovereenkomst in historisch</u> <u>perspectief</u>	175
1. Inleidende beschouwingen	175
2. Het Burgerlijk Wetboek van 1804	180
3. Evolutie na de invoering van het B.W. 1804	191
4. Van 1929 tot 1969: van verhuring van landeigendommen naar exploitatiebe- scherming	200
<u>Par. 2. De pachtwet in landbouwstructureel</u> <u>perspectief</u>	213
1. Waarborgen i.v.m. de omvang van het grondkapitaal	213
1.1. Onderzoek van de toestand vóór 1969	214
1.2. Onder het regime van de pachtwet 1969	222
1.2.1. Inleidende beschouwingen	222
1.2.2. Opzeg voor persoonlijke exploitatie	227
(a) Het opzeggingstijdstip	228
(b) Kritische evaluatie van dit systeem	229
1.3. De Franse Code Rural	241
1.4. Een voorbeeld van landbouwkundige toetsing in het Nederlandse pacht- recht	244
2. Pachtwet en dynamisch structuurbeleid	257
2.1. Bedrijfsaanpassingen met behoud van de oorspronkelijke pachtover- eenkomst	258
(a) Onderpacht	258
(b) Ruil van percelen	259
2.2. Een actueel vraagstuk: de mobili- teit van pachtgoederen	263

2.2.1. Het traditioneel waardenpatroon van de pachtwet	263
2.2.2. Een gewijzigd denkbeeld over landbouwstructuren	274
(a) Nederland	277
(b) Frankrijk	287
b.1. Wet van 30 dec. 1963	287
b.2. De cumul-reglementering	290
b.3. Uitbating van braakliggende gronden	296
(c) België	297
2.3. Bijzondere probleemgebieden	304
2.3.1. Het recht van voorkoop	304
(a) Twee vormen met verschillende doelstellingen	304
(b) Frekwentie van uitoefening	308
(c) Organisatie	310
(d) Evaluatie	316
d.1. Recht van voorkoop van de N.L.M.	316
d.2. Recht van voorkoop van de pachter	317
2.3.2. Maximumpachtprijsreglementering	324
(a) Voorgeschiedenis	324
(b) Overzicht van het regime van de maximumpachtprijswet van 1969	330
(c) Niet-conform toepassingsgebied van pachtwet en maximumprijswet (afgekort: PW en MPW)	332
(d) Toekomstperspectieven	338
2.3.3. Het drempelgeld	338
(a) Het bestaan van deze gewoonte	339
(b) De legaliteit	340
(c) Houding van de wetgever 'de lege ferenda'	349
<u>Addendum</u> : "La propriété culturale"	353
2.4. Stramien voor een nieuwe pachtwet	361
2.4.1. Ontdubbeling van de pachtwet	361
2.4.2. Specifieke agrarische oriëntering van de ontwikkelingspachtovereenkomst	369
2.4.3. Dwingendrechtelijke normen van de ontwikkelingspachtreglementering	376

<u>Hoofdstuk IV : ERFRECHTELIJKE REGELS EN</u> <u>STRUCTUUR VAN LANDBOUWBEDRIJVEN</u>	380
<u>Par. 1. Inleidende beschouwingen</u>	381
<u>Par. 2. Vormen van direct agrarisch</u> <u>erfrecht</u>	385
1. Het Duitse "Anerbenrecht"	386
2. Agrarisch erfrecht in Zwitserland	396
2.1. Korte situering en beschrijving	396
2.2. Een recht in ontwikkeling	403
3. Agrarisch erfrecht in Frankrijk	406
3.1. Wordingsgeschiedenis en algemene betekenis	406
3.2. Beschrijving van de technieken	423
3.2.1. Het behoud van de onver- deeldheid	424
3.2.2. De preferentiële toewijzing	425
(a) Preferentiële toewijzing van rechtswege	426
(b) Facultatieve preferentiële toewijzing	427
(c) Preferentiële toewijzing van de bedrijfsgebouwen	428
3.3. De preferentiële toewijzing van het pachtcontract	435
4. Het Nederlandse blijversrecht	441
5. Het Belgisch erfrecht m.b.t. de kleine nalatenschappen	444
5.1. Korte beschrijving	444
5.2. Appreciatie van deze bijzondere verervingstechniek	448
<u>Par. 3. Indirect agrarisch erfrecht</u>	453
1. De ascendentenverdeling	459
1.1. Aard en herkomst van de goederen	464
1.2. Vrijheid qua kavelsamenstelling	467
1.3. Bijzondere moeilijkheden	469
2. Toepassing van artikel 918 B.W.	477
A. Vervreemdingen ten bezwarende titel	482
B. Vervreemdingen ten kostelike titel	484
3. Mogelijkheid van gevoeglijke verdeling	497
4. Inbreng of inkorting tussen reservatairen	504
5. Inbreng in mindere ontvangst	515
6. Evaluatie en onderzoek 'de lege ferenda'	520

<u>Hoofdstuk V : ONTWIKKELING VAN DE GROND-</u> <u>BANKIDEE</u>	557
<u>Par. 1. Omschrijving en verantwoording</u>	558
<u>Par. 2. Overzicht van de belangrijkste</u> <u>experimenten en voorstellen</u>	564
1. Frankrijk	564
(a) Groupements agricoles fonciers	564
(b) Groupements fonciers agricoles	566
(c) Sociétés agricoles d'investisse-	
ment foncier	569
(d) Andere voorstellen	570
2. Nederland	572
(a) De werkgroep grondfinanciering van	
het landbouwschap	572
(b) Commissie van overleg inzake het	
grondbeleid - "Commissie Weller"	575
(c) Bedenkingen bij de voorgaande voor-	
stellen	577
(d) Van voorstel naar toepassing	580
3. België	585
(a) Korte historiek	585
(b) Structuur en werking van de voor-	
gestelde grondbank	586
(c) Evaluatie en alternatief voorstel	591
c.1. Ontoereikende doelstelling	591
c.2. Verruiming van de werkingsmo-	
gelijkheden	592
c.3. De exploitatie, de oprich-	
ting van gebouwen	596
c.4. Organisatie van het grondbank-	
systeem	600
Besluit	610
Lijst van geraadpleegde werken	619
Enquête - Belgisch Notariaat - Agrarisch	
recht	636
Inhoudsopgave	642